



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_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el **12 de julio del 2024**.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

Bitácora:02/MA-0347/09/23

Mexicali, Baja California, 17 de junio de 2024

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

RICARDO SERNA ANGUIANO
REPRESENTANTE LEGAL DE FRACCIONADORA RESIDENCIAL
HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R. L. DE C. V.
BOULEVARD ACAPULCO NO. 14700 COL. INDUSTRIAL PACÍFICO II
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
TELÉFONO: (664) 206-75-72

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Ricardo Serna Anguiano en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 324,647.2739 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso del suelo de terrenos forestales para uso urbano, Desarrollo Integral 200"**, a ubicarse en **Fracción 145-A (KD-145-000), Fracción 145-B (KD-145-001) y Fracción 145-C (KD-145-002), a la altura del Km. 28+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Lado Oriente, Delegación Playas de Tijuana**, 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 29 de agosto de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 06 de septiembre de 2023, Ricardo Serna Anguiano, en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 324647.2739 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso del suelo de terrenos forestales para uso urbano, Desarrollo Integral 200"**, a ubicarse en **Fracción 145-A (KD-145-000), Fracción 145-B (KD-145-001) y Fracción 145-C (KD-145-002), a la altura del Km. 28+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Lado Oriente, Delegación Playas de Tijuana**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

1.- Solicitud de autorización del Trámite de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos forestales de fecha 29 de agosto de 2023, presentada en esta Oficina de Representación el 06 de septiembre de 2023, suscrita por el C. RICARDO SERNA ANGUIANO, en su carácter de Representante Legal de "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R.L. DE C.V."

2.- Copia simple de la Credencial Federal de Elector emitida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. RICARDO SERNA ANGUIANO, con folio 1600027132958 y vigencia al 2028.

3.- Documento Técnico Unificado modalidad "A" junto con su solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal del proyecto denominado "DESARROLLO INTEGRAL 200", en una superficie aproximada de 324,647.2739 m², con pretendida ubicación en los predios identificados como lotes con clave catastral KD-145-000, KD-145-001 y KD-145-002, aproximadamente a la altura del Km 23+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Delegación Playas de Tijuana, Municipio de Tijuana, Baja California.



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

4.- Copia Certificada de la ESCRITURA 113,468 (CIENTO TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO), VOLUMEN 5,982 (CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS) inscrita en fecha 14 de junio del 2021, celebrada ante la fe del Lic. Ricardo del Monte Núñez, Notario Público número ocho, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" mencionando en la CLAUSULA CUARTA.- Se formaliza el acuerdo mediante el cual la sociedad se transforma en UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD DE CAPITAL VARIABLE, por lo que en lo sucesivo, la sociedad utilizará su denominación como "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R. L. DE C. V." Acta que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 20210012851600GG.

5.- Copia Certificada de la ESCRITURA 191,625 (CIENTO NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO), VOLUMEN 6,438 (SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO), de fecha 29 de septiembre de 2021, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número Tres, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene el otorgamiento de un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN otorgado por la empresa "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R. L. DE C. V.", a favor del señor RICARDO SERNA ANGUIANO inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo boleta de inscripción número 2021002433040050.

6.- Copia Certificada de la ESCRITURA 20,308 (VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHO) VOLUMEN 834 (OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO), de fecha 30 de junio de 2011, celebrada ante la fe del Lic. Lamberto Morera Mézquita, Notario Público número 12 de Tijuana, Baja California, por medio del cual se protocoliza el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebra por una parte el señor ING. RAFAEL OMAR CARRILLO BARRÓN en su carácter de parte VENDEDORA, y por otro lado la moral "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R. L. DE C. V.", como parte COMPRADORA respecto de los inmuebles identificados como la fracción 145-A con una superficie de 578,361.748 m², fracción 145-B con una superficie de 47,232.730 m² y fracción 145-C con una superficie de 100,713.793 m², todas de la manzana número 145, del municipio de Tijuana, Baja California, con Claves Catastrales KD-145-000, KD-145-001 y KD-145-002, respectivamente, mismas que se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, bajo partida 5776017 de fecha 08 de julio de 2011.

7.- Copia del pago de derechos realizado en CITIBANAMEX de fecha 24 de agosto de 2023, número de operación 702563, Llave de pago 78C8952283, por la cantidad de \$85,415.00 (OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS QUINCE 00/100 M.N.), de conformidad con el Art. 194-H-II-b de la Ley Federal de Derechos, por la recepción, evaluación y 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/2513/23 de fecha 11 de septiembre de 2023 recibido el 05 de octubre de 2023, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso del suelo de terrenos forestales para uso urbano, Desarrollo Integral 200", a ubicarse en Fracción 145-A (KD-145-000), Fracción 145-B (KD-145-001) y Fracción 145-C (KD-145-002), a**





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24**

la altura del Km. 28+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Lado Oriente, Delegación Playas de Tijuana, con ubicación en el o los municipio(s) Tijuana en el estado de Baja California.

III. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/3050/23 de fecha 07 de diciembre de 2023 esta Oficina de Representación notificó a Ricardo Serna Anguiano en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **"Cambio de uso del suelo de terrenos forestales para uso urbano, Desarrollo Integral 200"**, a ubicarse en **Fracción 145-A (KD-145-000), Fracción 145-B (KD-145-001) y Fracción 145-C (KD-145-002), a la altura del Km. 28+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Lado Oriente, Delegación Playas de Tijuana** 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 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.



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

- 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.

IV. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Oficina de Representación y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 15 de Diciembre de 2023 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

- 1.- La ubicación del predio es dentro de la Delegación Playas de Tijuana, contando con vegetación tipo Matorral rosetófilo costero en unas partes y en su mayoría de pastizales.
- 2.- No se observaron inicios de trabajo que impliquen el cambio de uso de suelo solicitado.
- 3.- Las especies de flora que se removerán corresponden a las descritas en el Documento Técnico Unificado (DTU), Modalidad A.
- 4.- La superficie solicitada no ha sido afectada por algún incendio forestal reciente.
- 5.- Se observó la especie de Ferocactus viridescens, especie en estatus dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- 6.- Las medidas de mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna descritos en el Documento Técnico Unificado, Modalidad A, son adecuados.
- 7.- El proyecto se considera ambientalmente viable, siguiendo las medidas de mitigación propuestas.
- 8.- Los servicios ambientales que se verán afectados corresponden a los manifestados en el Documento Técnico Unificado, Modalidad A.
- 9.- Una vez recorrido el área, se procedió a llenar el Acta de Visita de Verificación.

v. Que mediante oficio N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/625/24 de fecha 19 de marzo de 2024, 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 los costos de referencia para la compensación ambiental por cambio de uso del suelo en terrenos forestales y la metodología para su estimación, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 8 de marzo de 2023 respectivamente, notificó a Ricardo Serna Anguiano en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
 OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24**

\$3,929,689.94 (tres millones novecientos veintinueve mil seiscientos ochenta y nueve pesos 94/100 M.N.), por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 120.12 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, preferentemente en el estado de Baja California.

- vi. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 15 de abril de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 16 de abril de 2024, Ricardo Serna Anguiano en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 3,929,689.94 (tres millones novecientos veintinueve mil seiscientos ochenta y nueve pesos 94/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 120.12 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 33, 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- ii. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de los artículos 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento.
- iii. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 139 y 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como los artículos 9, 12 fracciones I, III, V, VIII y 14 de su Reglamento, 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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

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 29 de Agosto de 2023, el cual fue signado por Ricardo Serna Anguiano, en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. 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 324647.2739 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso del suelo de terrenos forestales para uso urbano, Desarrollo Integral 200"**, a ubicarse en Fracción 145-A (KD-145-000), Fracción 145-B (KD-145-001) y Fracción 145-C (KD-145-002), a la altura del Km. 28+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Lado Oriente, Delegación Playas de Tijuana, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California.

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

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

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

II. Lugar y fecha;

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

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

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

I. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;

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

III. Original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo;





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

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-031, 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 Documento Técnico Unificado que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por Ricardo Serna Anguiano, en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., así como por ING. CARLOS ZEREGA LEGASPY en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. BC T-UI Vol. 1 Núm. 3.

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

1.- Solicitud de autorización del Trámite de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos forestales de fecha 29 de agosto de 2023, presentada en esta Oficina de Representación el 06 de septiembre de 2023, suscrita por el C. RICARDO SERNA ANGUIANO, en su carácter de Representante Legal de "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R.L. DE C.V."

2.- Copia simple de la Credencial Federal de Elector emitida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. RICARDO SERNA ANGUIANO, con folio 1600027132958 y vigencia al 2028.

3.- Documento Técnico Unificado modalidad "A" junto con su solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Sulo de Terreno Forestal del proyecto denominado "DESARROLLO INTEGRAL 200", en una superficie aproximada de 324,647.2739 m2, con pretendida ubicación en los predios identificados como lotes con clave catastral KD-145-000, KD-145-001 y KD-145-002, aproximadamente a la altura del Km 23+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Delegación Playas de Tijuana, Municipio de Tijuana, Baja California.

4.- Copia Certificada de la ESCRITURA 113,468 (CIENTO TRECE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO), VOLUMEN 5,982 (CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS) inscrita en fecha 14 de junio del 2021, celebrada ante la fe del Lic. Ricardo del Monte Núñez, Notario Público número ocho, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del acta de asamblea general extraordinariade accionistas de "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" mencionando en la CLAUSULA CUARTA.- Se formaliza el acuerdo mediante el cual la sociedad se transforma en UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD DE CAPITAL VARIABLE, por lo que



**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24**

en lo sucesivo, la sociedad utilizará su denominación como "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R. L. DE C. V." Acta que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio 20210012851600GG.

5.- Copia Certificada de la ESCRITURA 191,625 (CIENTO NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO), VOLUMEN 6,438 (SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO), de fecha 29 de septiembre de 2021, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número Tres, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene el otorgamiento de un PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN otorgado por la empresa "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R. L. DE C. V.", a favor del señor RICARDO SERNA ANGUIANO inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo boleto de inscripción número 2021002433040050.

6.- Copia Certificada de la ESCRITURA 20,308 (VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHO) VOLUMEN 834 (OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO), de fecha 30 de junio de 2011, celebrada ante la fe del Lic. Lamberto Morera Mézquita, Notario Público número 12 de Tijuana, Baja California, por medio del cual se protocoliza el CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebra por una parte el señor ING. RAFAEL OMAR CARRILLO BARRÓN en su carácter de parte VENDEDORA, y por otro lado la moral "FRACCIONADORA RESIDENCIAL HACIENDA AGUA CALIENTE S. DE R. L. DE C. V.", como parte COMPRADORA respecto de los inmuebles identificados como la fracción 145-A con una superficie de 578,361.748 m², fracción 145-B con una superficie de 47,232.730 m² y fracción 145-C con una superficie de 100,713.793 m², todas de la manzana número 145, del municipio de Tijuana, Baja California, con Claves Catastrales KD-145-000, KD-145-001 y KD-145-002, respectivamente, mismas que se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, bajo partida 5776017 de fecha 08 de julio de 2011.

7.- Copia del pago de derechos realizado en CITIBANAMEX de fecha 24 de agosto de 2023, número de operación 702563, Llave de pago 78C8952283, por la cantidad de \$85,415.00 (OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS QUINCE 00/100 M.N.), de conformidad con el Art. 194-H-II-b de la Ley Federal de Derechos, por la recepción, evaluación y 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

de los tres órdenes de gobierno, atendiendo al uso que se pretende dar al Terreno forestal.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 141 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado mediante la información vertida en el Documento Técnico Unificado entregado en esta Oficina de Representación, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031, de fecha 29 de Agosto de 2023.

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

- IV. 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, donde se dispone: El documento técnico unificado correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A, contendrá la información indicada en 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 de 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.

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;





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

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.

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.

- 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 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:



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

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 desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

De acuerdo al análisis comparativo de la composición florística y faunística, del capítulo VI del Documento Técnico Unificado, la diversidad florística del Sistema Ambiental y el sitio del proyecto sujeto a cambio de uso del suelo en terreno forestal, no presenta una modificación que comprometa la ecología y diversidad del Sistema Ambiental.

En resumen, ninguna de las especies de los estratos vegetales se eliminará o se verá reducida su abundancia por la ejecución del cambio de uso de suelo dentro del Sistema Ambiental y, para las especies que arrojaron un índice más alto serán incluidas en las especies a rescatar antes de la ejecución del cambio de uso del suelo, con lo cual se compensará la afectación realizada a las mismas.

Por otro lado, para la fauna se tiene un registro total de 143 ejemplares, de los cuales 78 ejemplares se identificaron en el predio sujeto a Cambio de Uso del Suelo en Terreno Forestal, distribuidos en 3 grupos faunísticos, mientras que, en el Sistema Ambiental, se identificaron los restantes 65 ejemplares, distribuidos en 3 grupos faunísticos. Al igual que en el caso de la vegetación, en el predio sujeto a CUSTF hay una mayor diversidad de fauna, en comparación con el Sistema Ambiental.

La fauna existente en el predio, difícilmente resultará afectada por los trabajos a realizar, por su capacidad de desplazamiento, esperando su incorporación en los terrenos del Sistema Ambiental. De acuerdo al análisis de paisaje realizado, cualquier alteración que se realice en el polígono causará modificaciones, hablando especialmente de la remoción completa del material vegetal, lo cual es un resultado lógico, debido a que no se conserva el estado natural del predio.

Las actividades del proyecto deberán ser ejecutadas con la menor afectación posible e implementando las medidas de mitigación correspondientes, tal es el caso de la aplicación de un programa de rescate de flora y fauna, su reubicación al polígono como parte de las áreas que se pondrán a disposición para su reforestación con la planta nativa que se rescate, así como del aprovechamiento del germoplasma en futuros programas de propagación y reforestación de las zonas a conservación.

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**, en el Documento Técnico Unificado se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, se observó lo siguiente:

Para estimar la erosión de los suelos se ha utilizado la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS), que ha mostrado ser un modelo que permite estimar en campo la erosión actual y potencial y que se utiliza como un instrumento de planeación para establecer las prácticas y obras de conservación de suelos para que hagan que la erosión actual sea menor que la tasa máxima permisible de erosión. (CONAFOR, 2010).



**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24**

La aplicación de la fórmula para estimar la erosión se realizó totalmente en el software ArcMAP 10.5, para lo cual se prepararon las capas en formato ráster, con un tamaño de celda de 5 metros. La operación matemática la realizó el software mediante el "raster calculator" disponible en el módulo "Spatial analyst tools", donde se obtuvieron los siguientes resultados:

- En la situación actual del predio el 53.53% presenta tasas erosivas mayores a 50 Ton/ha*año. En el predio no se efectúan actividades agrícolas o de otro que aporte a la pérdida del suelo, ni colinda con actividades similares.
- En el escenario 2, es decir al remover la vegetación las tasas aumentan considerablemente, al pasar a tasas mayores de 50 Ton/ha*año en el 88.28% de la superficie. El cálculo consideró la remoción al mismo tiempo en la totalidad del terreno y que este quede sin ningún tipo de cobertura, lo que sería el escenario menos favorable.
- El escenario 3 muestra que el 92.94% de la superficie del terreno no tendría erosión neta. Esto es debido a que, al tratarse de una zona urbanizada, la cobertura con materiales, la suavización de pendientes topográficas y el mantenimiento de las áreas verdes y taludes que se generen, reducirán las tasas de degradación del suelo por procesos erosivos.

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**, en el Documento Técnico Unificado se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, donde 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 sujeta a cambio de uso del suelo en terreno forestal, resultaría la captura de carbono de 15479.06 toneladas anuales.

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

considera que se encuentra acreditada la tercera 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**, en el Documento Técnico Unificado se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, donde se observó lo siguiente:

Se cuenta con muy poca información respecto a la estimación de captura de agua en terrenos forestales. Pues lo que se tomara como referencia el método de la NOM-011- CNA-2000, en las opciones de métodos indirectos; métodos que utiliza el coeficiente de escurrimiento para calcular la disponibilidad media anual del agua, obteniendo como resultado que el volumen de escurrimiento anual es de 3,294.60 m³ en el área sujeta a CUSTF.

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.

...

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 solicitud de opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad del proyecto, misma que fue solicitada mediante oficio No. ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2513/23 de fecha 11 de septiembre de 2023, esta Comisión no emitió opinión alguna.

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



**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24**

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.

Conforme a las actividades del proyecto, se propone un programa de rescate de flora nativa, el cual permitirá dar una segunda oportunidad a ejemplares presentes en el predio sujeto a CUSTF, para su conservación. Para el programa de rescate, se plantearon los siguientes objetivos y metas:

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.
- Donar ejemplares a rescatados y germoplasma, en este caso se llevará material a las instalaciones del vivero del Eco Parque como parte del programa de rescate.

Metas:

- Rescatar el mayor número de ejemplares viables para rescate.
- Propagar el mayor número de especies.
- Apoyar en la educación ambiental de la comunidad.

En el programa de rescate se sugiere la técnica de rescate para las 21 especies registradas en el predio y un estimado de la biomasa a rescatar que compensaría la actividad de remoción, se determinan 9 especies prioritarias, que deben ser imprescindibles en el rescate, ya sea porque se encuentran en una categoría de riesgo o por su atractivo en el mercado silvestre, por lo cual se vuelven vulnerables.

Por otro lado, las actividades del programa de rescate consideran la colecta de semilla y esqueje de un porcentaje de los ejemplares presentes en el sitio, así como el trasplante de ejemplares juveniles de las especies. El programa de rescate de ejemplares será de manera previa al inicio del desmonte del predio.

Respecto a la colecta de semilla, debido a que no todo el tiempo hay disponibilidad, se iniciará tan pronto se reciba la resolución de autorización del proyecto, esperando que haya semilla



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

disponible. Toda vez que se requiere habilitar las áreas que se usarán para recibir los ejemplares rescatados, por la ejecución del proyecto, será necesario que, una vez extraídos los ejemplares, se trasladen a los sitios de conservación. La zona de conservación para la recepción de la vegetación rescatada contará con un área de 67,413.9343 m², compuesta de tres zonas dentro del polígono solicitado a CUSTF.

Programa de rescate de fauna nativa.

Objetivos

- Mitigar la afectación a las especies a rescatar, en particular de la lagartija de manchas laterales norteña (*Uta stansburiana*) especie en categoría Protección especial (Pr) de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-201014, Cabe mencionar que dentro del sitio del proyecto se tiene la probabilidad de encontrarse las especies Víbora de Cascabel diamante rojo (*Crotalus ruber*) y Víbora de Cascabel occidental (*Crotalus viridis*) especies con protección especial. Especie que se pretende rescatar durante la actividad de limpieza y despalme, en caso de ser avistada.
- Traslado y reubicación de los ejemplares rescatados, en los terrenos comunes del ejido que estén cercanías al sitio del proyecto.
- Asegurar que no hay ejemplares dentro del sitio solicitado a CUSTF, que puedan verse afectados por el uso de maquinaria y del desarrollo.
- 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 el desarrollo del proyecto.

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

El Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de septiembre de 2012. La región donde se pretende realizar el proyecto, está identificada por la Unidad Ambiental Biofísica (UAB) 1 (Sierra de Baja California). En el POEGT se indica que el estado del medio ambiente de la UAB 1, en el 2008, se encontraba de estable a medianamente estable. Conflicto sectorial alto, para el mediano plazo (2023), se pronosticó que pasaría de medianamente estable, con conflicto sectorial alto a inestable y, en el largo plazo (2033), pasaría a inestable. En el momento de la publicación del POEGT, no se consideró como prioritaria esa región del país. La política ambiental prevista para la UAB 1, es de Aprovechamiento sustentable y preservación; aunque con una prioridad de atención baja. Así mismo el eje rector de desarrollo previsto, es de Preservación de flora y fauna, con lo que la clave de la Región Ecológica queda como 10.32.

En el caso del predio para el proyecto Desarrollo Integral 200, en proceso de desarrollo urbano con uso habitacional e industrial, por encontrarse en la zona metropolitana con mucha presión para su desarrollo urbano. Las estrategias sectoriales aplicables a esta UAB 1, son: La 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 15 bis, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 42, 43 y 44. De acuerdo con las estrategias analizadas, se puede concluir que el proyecto es congruente con los criterios que le son aplicables, ya que el predio sujeto al CUSTF, se ubica en una zona de uso urbano.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

b) Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMyR-PN).

Este programa fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de agosto de 2018. El programa tiene un componente marino y otro terrestre, el cual se constituye por una franja continental de aproximadamente 20 kms tierra adentro, en la vertiente occidental de Baja California y Baja California Sur. La zona donde se ubica el predio, corresponde a la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de clave T01-NBC, referida al Norte de Baja California, a la que le son aplicables las Estrategias Ecológicas EA01, EA02, EB04, EB14, EB15, EC08, ES1, ES6, así como los Criterios Ecológicos CA02, CA04, CA05, CA08, CA09, CA10, CA11, CA13, CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07, CB08, CB13, CC04, CC05, CS02, CS05, CS06, CS07.

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

De acuerdo a los criterios y vinculación con el sitio analizado, se puede concluir que el promovente del proyecto, realiza las acciones necesarias para asegurar la congruencia del mismo con los criterios que le son aplicables, resaltando que el predio sujeto al CUSTF, aunque se ubica en una zona a la que se la designado el uso habitacional, se encuentra en gestión ante el organismo de planeación de Tijuana (IMPLAN), el cambio de uso del suelo urbano, para establecer el uso industrial, como predominante. Cabe mencionar que, aunque no es un proyecto de conservación, hace lo necesario para atender lo establecido en los criterios del programa.

c) Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California (POEBC).

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 del proyecto "Desarrollo Integral 200" está localizado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 2, con Política de Aprovechamiento Sustentable.

Lo anterior, es congruente con el proyecto a desarrollar, ya que el predio se ubica dentro del Centro de Población Tijuana, con uso del suelo previsto tipo habitacional, previendo establecer zonas de conservación con vegetación nativa, para compensar la afectación derivada del CUSTF.

El Sistema Ambiental que se analiza, dentro del cual se encuentra el predio del proyecto, se encuentra fuera de áreas naturales protegidas (ANP) u otras zonas de importancia ecológica. El más cercano a 3.1 Kilómetros es la RTP Santa María-El Descanso.

- 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.

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

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/SGPA/UARRN/DSFS/625/24 de fecha 19 de marzo de 2024, 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 **\$3,929,689.94 (tres millones novecientos veintinueve mil seiscientos ochenta y nueve pesos 94/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 120.12 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 15 de abril de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 16 de abril de 2024, Ricardo Serna Anguiano, en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 3,929,689.94 (tres millones novecientos veintinueve mil seiscientos ochenta y nueve pesos 94/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 120.12 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, 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; 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 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 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 de 2010, es de resolverse y se:

RESUELVE





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24**

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 324,647.2739 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso del suelo de terrenos forestales para uso urbano, Desarrollo Integral 200", a ubicarse en Fracción 145-A (KD-145-000), Fracción 145-B (KD-145-001) y Fracción 145-C (KD-145-002), a la altura del Km. 28+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Lado Oriente, Delegación Playas de Tijuana**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, promovido por Ricardo Serna Anguiano, en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., bajo los siguientes:

TERMINOS

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

Polígono: Área de Rescate de Vegetación A

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492196.7515	3586788.8378
2	492067.1201	3586791.3339
3	492097.941	3586743.7847
4	492179.6235	3586733.2337
5	492181.0045	3586694.7839
6	492178.1204	3586643.4771
7	492181.0045	3586595.6292
8	492197.7326	3586539.7106
9	492209.2692	3586515.4984
10	492230.0351	3586489.5568
11	492261.1839	3586459.5798
12	492279.6424	3586433.0617
13	492296.3705	3586420.3791
14	492324.751	3586375.9901
15	492324.2002	3586377.0466
16	492334.6595	3586377.4071
17	492335.7601	3586379.9214

Polígono: Área de Rescate de Vegetación C

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492479.0429	3585958.4128
2	492476.9201	3585955.2874
3	492423.5875	3585948.455
4	492221.108	3585926.9168
5	492063.4847	3585910.1504
6	491982.1125	3585898.5996
7	491923.5951	3585895.27
8	491853.6351	3585887.8286
9	491748.6548	3585876.4779
10	491736.4589	3585872.2581
11	491700.4552	3585843.2056
12	491705.5018	3585839.1883
13	491742.8903	3585842.8467
14	491793.8516	3585847.8331
15	491819.1167	3585850.3053
16	491852.6448	3585853.2459
17	491859.1897	3585852.5038
18	491864.6738	3585851.1107
19	491922.3113	3585858.2012
20	491967.0383	3585867.2513
21	492004.2662	3585874.1105
22	492062.076	3585887.2447
23	492126.8322	3585893.0569
24	492218.3384	3585911.1043
25	492318.0231	3585909.1836
26	492486.1432	3585937.5257

Polígono: Área de Rescate de Vegetación B

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492347.8009	3586344.4914
2	492325.7236	3586291.0516
3	492306.2991	3586258.8858
4	492306.2991	3586244.6652
5	492305.7304	3586241.2548
6	492348.9552	3586114.5008
7	492460.4298	3585984.3364
8	492476.9201	3585955.2874
9	492479.0429	3585958.4128

Polígono: CUSTF A

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492201.4625	3586774.9794





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARN/DSFS/1447/24

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
2	492193.1854	3586775.9778
3	492160.9028	3586779.8715
4	492126.5228	3586781.1777
5	492097.2296	3586776.9491
6	492065.6581	3586761.0106
7	492038.3179	3586737.5906
8	492009.7386	3586709.8104
9	491819.8311	3586440.0036
10	491828.9896	3586441.5889
11	491830.6663	3586442.8977
12	491848.7926	3586458.7282
13	491865.2901	3586472.7438
14	491885.0883	3586495.0043
15	491909.0087	3586510.2571
16	491942.1579	3586545.2664
17	491959.3718	3586565.0388
18	491975.3	3586585.5818
19	492002.0195	3586616.3958
20	492026.169	3586645.9257
21	492043.1249	3586671.3467
22	492055.457	3586685.7268
23	492064.448	3586690.8624
24	492077.2946	3586692.66
25	492097.0769	3586688.5517
26	492127.1345	3586678.7936
27	492153.3409	3586668.7793
28	492179.0313	3586655.94
29	492202.4112	3586638.2221
30	492222.7066	3586601.502
31	492218.0828	3586598.1635
32	492205.4927	3586620.7609
33	492194.4463	3586635.6539
34	492176.2048	3586649.7772
35	492150.2579	3586663.9005
36	492116.0882	3586675.7125
37	492089.3687	3586683.6723
38	492071.1286	3586686.2404
39	492059.5676	3586680.5912
40	492049.804	3586667.2384
41	492034.1324	3586646.4394
42	492016.6634	3586623.0715
43	491999.18	3586602.492
44	491986.0581	3586586.1768
45	491973.7347	3586573.2209
46	491959.601	3586553.9338
47	491941.7861	3586535.3639
48	491923.4609	3586513.2325
49	491906.1548	3586499.241
50	491892.7691	3586489.7625
51	491882.7619	3586480.2369

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
52	491873.7089	3586467.3777
53	491864.6559	3586459.9163
54	491853.0603	3586452.2962
55	491840.2542	3586443.5388
56	491862.9953	3586447.4753
57	491900.0567	3586440.1842
58	491909.4468	3586441.3423
59	491931.8423	3586440.2308
60	491958.3888	3586432.9931
61	491975.1313	3586426.5211
62	491990.4363	3586416.9094
63	492090.2327	3586370.5687
64	492207.9104	3586363.9322
65	492294.3835	3586335.7012
66	492348.9416	3586341.1358
67	492311.6768	3586450.7587

Polígono: CUSTF B

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	491897.1438	3586173.0563
2	491783.7378	3586217.3447
3	491723.3153	3586217.9716
4	491702.2217	3586175.9693
5	491687.978	3586117.1105
6	491692.6648	3586104.3807
7	491732.4026	3586077.7789
8	491792.1427	3586057.8496
9	491829.6603	3586071.7934
10	491892.195	3586068.3124
11	491914.4709	3586069.1319
12	491909.6558	3586104.1713
13	491903.7089	3586137.0122
14	491898.3269	3586167.8704

Polígono: CUSTF C

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492248.0163	3586158.6336
2	492133.3032	3586144.9748
3	492035.9858	3586130.0513
4	491996.821	3586144.2951
5	491921.9312	3586163.3761
6	491903.6441	3586170.5177
7	491906.4878	3586158.4166
8	491916.1043	3586110.9996
9	491921.1058	3586077.1597
10	491922.2125	3586069.4167
11	491974.574	3586071.3431
12	491985.5268	3586042.0407





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
13	491986.7121	3586026.7435
14	492015.7107	3586040.2616
15	492035.1183	3586048.6066
16	492057.0338	3586053.1139
17	492066.8637	3586055.8319
18	492076.5682	3586058.5657
19	492086.5811	3586059.8
20	492089.5806	3586059.0068
21	492093.6394	3586056.67
22	492104.4465	3586048.9097
23	492104.8501	3586045.5621
24	492099.3211	3586048.8324
25	492091.0839	3586054.2461
26	492084.9914	3586056.7273
27	492075.5131	3586055.3735
28	492061.7469	3586051.0877
29	492044.5965	3586047.141
30	492029.5893	3586042.517
31	492014.0171	3586036.3141
32	491987.0177	3586022.7984
33	491991.028	3585971.0405
34	491862.0164	3585949.1136
35	491862.3686	3585925.0884
36	491868.711	3585916.4693
37	491964.8053	3585938.8291
38	492131.0233	3585967.0498
39	492210.8598	3586012.2786
40	492293.0078	3585979.5452
41	492305.6971	3585970.9731
42	492337.5316	3585969.3511
43	492340.8601	3585990.1839
44	492341.4036	3586016.5565
45	492340.3568	3586044.1261
46	492347.8978	3586061.4812
47	492366.298	3586072.1628
48	492384.6125	3586071.2891
49	492404.8287	3586085.3279
50	492432.3953	3586095.6374
51	492406.2013	3586172.6932
52	492393.992	3586184.1683
53	492383.685	3586194.6513
54	492373.8292	3586199.9829
55	492365.331	3586203.6881
56	492355.9278	3586205.8572
57	492348.9647	3586207.2124
58	492341.4611	3586210.0138
59	492335.8557	3586214.9844
60	492330.1077	3586224.3981
61	492325.9249	3586232.3047
62	492321.8344	3586238.121

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
63	492317.1962	3586241.483
64	492311.7408	3586243.3007
65	492304.6494	3586244.7546
66	492289.9089	3586246.1215
67	492276.6615	3586249.3289
68	492258.7976	3586256.0129
69	492169.4291	3586293.4744
70	492167.9908	3586294.1788
71	492166.7839	3586288.2135
72	492170.8293	3586246.7024
73	492170.9729	3586239.5589
74	492199.3842	3586205.083
75	492238.533	3586196.1777

Polígono: CUSTF D

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492377.5399	3586257.0073
2	492329.6522	3586255.4931
3	492282.8423	3586273.4009
4	492169.4043	3586301.1648
5	492209.0745	3586284.5239
6	492244.0312	3586266.0541
7	492263.4949	3586257.8306
8	492287.3966	3586249.469
9	492293.8985	3586248.3216
10	492301.2421	3586247.5954
11	492311.2637	3586246.4487
12	492318.3853	3586244.2092
13	492321.9223	3586242.1947
14	492326.637	3586238.6215
15	492328.8047	3586233.9843
16	492333.8407	3586223.4757
17	492337.643	3586218.3471
18	492341.3256	3586214.2443
19	492345.9739	3586211.4083
20	492354.1838	3586209.1764
21	492364.6262	3586207.1847
22	492373.3795	3586204.3494
23	492379.4763	3586200.7893
24	492390.834	3586191.1036
25	492398.7916	3586183.5263
26	492404.0448	3586179.0371

Polígono: CUSTF E

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492481.2345	3585951.966
2	492415.1155	3585945.762
3	492392.6931	3585946.223





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
4	492358.9659	3585947.581
5	492331.967	3585943.794
6	492310.4578	3585940.777
7	492258.382	3585950.415
8	492229.3805	3585947.036
9	492210.8842	3585947.817
10	492193.8272	3585950.953
11	492167.0133	3585949.243
12	492147.3307	3585947.532
13	492136.3637	3585943.175
14	492127.2399	3585928.586
15	492107.3955	3585922.431
16	492071.8125	3585917.416
17	492038.1106	3585913.523
18	492009.8985	3585907.333
19	491999.1182	3585894.497
20	491979.647	3585893.386
21	491961.7314	3585897.706
22	491930.0788	3585895.643
23	491834.4913	3585878.2404
24	491773.8926	3585869.9533
25	491729.8812	3585865.8531
26	491721.9635	3585873.6846
27	491723.3799	3585844.6359
28	491741.9696	3585842.4087
29	491840.7553	3585857.9109
30	491916.2443	3585865.6861
31	491969.9283	3585870.0668
32	492018.6094	3585876.0032
33	492074.97	3585886.4637
34	492138.5769	3585902.5567
35	492223.9229	3585913.8218
36	492284.974	3585922.5202
37	492336.8748	3585912.3616
38	492475.745	3585935.7728
39	492485.6594	3585938.9488

Polígono: CUSTF G

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492443.6431	3586230.9074
2	492432.676	3586237.3484
3	492412.7605	3586246.6095
4	492456.0776	3586119.1825
5	492455.888	3586130.2117
6	492457.9837	3586156.4641
7	492451.644	3586163.5895
8	492452.222	3586172.2179
9	492454.0438	3586193.2768
10	492455.2876	3586205.7074
11	492454.6102	3586224.4664

Polígono: CUSTF H

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492724.7435	3586254.6362
2	492646.5057	3586187.512
3	492592.9574	3586094.9349
4	492503.6574	3585979.2156
5	492511.8346	3585955.1606
6	492565.6101	3585988.4352
7	492610.9292	3586021.3538
8	492663.4777	3586056.3662
9	492681.387	3586067.9621
10	492705.9416	3586089.1277
11	492740.1063	3586109.4772

Polígono: CUSTF F

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	492694.9217	3586424.5428
2	492500.7323	3586453.141
3	492343.2277	3586451.1563
4	492379.5924	3586344.1811
5	492384.8085	3586344.5449
6	492446.181	3586357.5689
7	492475.561	3586378.2566
8	492565.2598	3586397.1978
9	492639.7714	3586388.5084
10	492705.3313	3586372.0757

N





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

Usos del suelo / Superficie para CUSTF

Área verde.....	1,983.3548 m ²
Área de conservación.....	53, 804.7611 m ²
Área de equipamiento.....	2,152.6217 m ²
Área habitacional.....	15,101.7149 m ²
Área industrial.....	212,185.3521 m ²
Talud.....	27,526.7803 m ²
Vialidad.....	11,892.6890 m ²

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 145-A, Clave Catastral KD-145-000Fracción 145-B, Clave Catastral KD-145-001Fracción 145-C, Clave Catastral KD-145-002

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-02-004-FRH-001/24

ESPECIE	N° DE INDIVIDUOS
Ricinus communis	17
Ferocactus spp.	152
Bergerocactus emoryi	886
Artemisia californica	1643
Rhus integrifolia	879
Mammillaria dioica	24
Astragalus sp	38
Opuntia spp.	10
Nicotiana glauca	274
Lotus scoparius	1357
Malosma laurina	1200
Viguiera laciniata	12506
Baccharis sarothroides	295
Encelia californica	64
Salvia mellifera	17
Malacothamnus fasciculatum	1667
Gutierrezia sp.	364
Eriogonum fasciculatum	29152

iii. Como parte del programa de rescate y reubicación de especies, deberá rescatar los siguientes





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

porcentajes y número de individuos:

Especie / Porcentaje / Número de individuos a rescatar

Bergerocactus emoryi.....	20%.....	177
Opuntia spp.....	20%.....	177
Mammillaria dioica.....	20%.....	5
Ferocactus viridescens.....	100%.....	152
Rhus integrifolia.....	Esquejes / Semilla	
Astragalus trichopodus.....	Esquejes / Semilla	
Peritoma arborea.....	Esquejes / Semilla	
Malacothamnus fasciculatus.....	Esquejes / Semilla	
Salvia mellifera.....	Esquejes / Semilla	

- 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 XV 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 XV 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, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. los resultados del cumplimiento del presente

R





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.

- VIII. Previo al inicio de las actividades de remoción de la vegetación del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el Documento Técnico Unificado, 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 XV de este resolutivo.
- IX. 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 XV de este resolutivo.
- X. 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 XV de este resolutivo.
- XI. 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 XV de este Resolutivo.
- XII. 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 XV de este Resolutivo.
- XIII. 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.
- XIV. 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 XV 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.
- XV. 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 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



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24

prevención y mitigación contempladas en el Documento Técnico Unificado.

- xvi. 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.
- xvii. 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 56 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.
- xviii. 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.
- xix. 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 Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., será la única responsable ante la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. La empresa Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el 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 Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la 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





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1447/24**

esta Oficina de Representación, en los términos y para los efectos que establece el artículo 42 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como los artículos 22 y 23 de su Reglamento, 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 de otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a Ricardo Serna Anguiano, en su carácter de Representante Legal de Fraccionadora Residencial Hacienda Agua Caliente S. de R. L. de C. V., la presente resolución del proyecto denominado "**Cambio de uso del suelo de terrenos forestales para uso urbano, Desarrollo Integral 200**", a ubicarse en Fracción 145-A (KD-145-000), Fracción 145-B (KD-145-001) y Fracción 145-C (KD-145-002), a la altura del Km. 28+480 de la Carretera Escénica Tijuana - Ensenada, Lado Oriente, Delegación Playas de Tijuana, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 33, 34 y 35 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Baja California, previa designación, firma el C. Ricardo Javier Cárdenas Gutiérrez, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

19 JUN 2024

MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA

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.- Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT.- Ciudad de México.

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

Minutario.

Expediente.

RJCG/MSDA/JFLG



