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/1090/24

Bitácora:02/MA-1134/03/23
Mexicali,Baja California, 30 de mayo de 2024
Asunto: Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales

ISABEL CRISTINA MIRANDA GARCÍA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUSA S.A. DE C.V.

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Isabel Cristina Miranda García en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa 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 1,133,578.42 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008***, 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 28 de marzo de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 29 de marzo de 2023, Isabel Cristina Miranda García, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 1133578.42 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008***, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

1.- Solicitud de Autorización de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, de fecha 28 de marzo de 2023, presentada el día 29 de marzo de 2023, suscrita por el C. Victor Manuel De La Torre Velazquez, quien se ostenta como Apoderado Legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V.

2.- Solicitud de Autorización de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, de fecha 28 de marzo de 2023, presentada el día 21 de noviembre de 2023 como información en alcance, suscrita por la C. Isabel Cristina Miranda García, quien se ostenta como Apoderada Legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V.

3.- Copia de la identificación oficial de la C. Isabel Cristina Miranda García, Credencial para Votar no. 1245037753745 expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2033.

4.- Documento Técnico Unificado para el Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado Desarrollo Inmobiliario Musa, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en los predios identificados como Aguaje del Encino, Delegación Presa Este, Municipio de Tijuana, Baja California, con superficie de 113-35-78.42 hectáreas, superficie que se toma de los siguientes predios:

PREDIO ---------- SUPERFICIE (metros cuadrados)
DR-994-102 --------- 704,495.16

DR-994-104 ---------- 125,501.98
DR-994-132 ---------- 306,312.62
DR-003-934 ---------- 231,977.163
DR-003-935 ---------- 607,698.623
DR-003-937 ---------- 17,366.162
DR-003-997 ---------- 127,244.882
WM-771-088 --------- 205,909.74

Del predio DR-003-994, surgen los siguientes predios materia del presente CUSTF
DR-003-987 ---------- 14,824.819
DR-003-985 ---------- 48,280.149
DR-003-986 ---------- 4,861.732
DR-003-934 ---------- 164,010.463

Del predio DR-003-935, surgen los siguientes predios materia del presente CUSTF
DR-003-939 ---------- 110,404.085
DR-003-940 ---------- 38,731.430
DR-003-941 ---------- 793.753
DR-003-935 ---------- 89,545.120

5.- Copia Certificada de la Escritura 136,353 (ciento treinta y seis mil trescientos cincuenta y tres), volumen 3,583 (tres mil quinientos ochenta y tres) de fecha 09 de mayo de 2011, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número tres, en la ciudad de Tijuana Baja California, en la que se protocoliza el Acta Constitutiva de la moral denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V.

6.- Copia Certificada de la Escritura 172,815 (ciento setenta y dos mil ochocientos quince), Volumen 5,400 (cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro), de fecha 06 de febrero de 2018, 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 actos de administración con todas las facultades generales, otorgado por la moral denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., a favor de la C. Isabel Cristina Miranda García.

7.- Oficio No. SD-536/2021 de fecha 09 de septiembre del 2021, girado por Luis Esteban Rentería Ibarra, Jefe del departamento de Urbanización de la Dirección de Administración Urbana del XXI Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en donde se autoriza e informa que se a llevado a cabo la subdivisión del Lote Fracción III-A-2-A de la manzana S7N (catastrado como manzana 3) de la Colonia San Antonio de los Buenos de la delegación La Presa Este, de la ciudad de Tijuana, catastrado con clave DR-003-934, inscrito bajo partida 5990754 de Sección Civil de fecha 08 de diciembre del 2015, con folio real 1165308 con superficie de 231,977.163 metros cuadrados a nombre de Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., Fracciones resultantes denominadas: III-A-2-A-1, III-A-2-A-2, III-A-2-A-3 y III-A2-A-4, quedando lo anterior inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, Baja California, con fecha de 15 de septiembre del 2021 bajo partida 6251462.

8.- Oficio No. SD-585/2022 de fecha 03 de octubre de 2022, girado por el ARQ. Juan

Enrique Bautista Corona, Director de Administración Urbana del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en donde se autoriza e informa que el departamento ha llevado a cabo la subdivisión en siete fracciones del Lote Fracción III-B resultante de la subdivisión del predio denominado El Aguaje del Encino, de la Manzana S/N (catastrado como Lote 935 de la manzana 3), de la Colonia San Antonio de los Buenos, de la Delegación La Presa Este, de Tijuana, catastrado con clave DR-003-935 inscrito bajo partida 5990754 de Sección Civil de fecha 08 de diciembre del 2015, folio real 1159170 a nombre de Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., Fracciones resultantes denominadas III-B-1, III-B-2-A, III-B-2-B, III-B-3, III-B-4, III-B-5 y III-B-6 quedando lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, Baja California con fecha de 07 de octubre del 2022, bajo partida 6296773.

9.- Copia Certificada de la Escritura 29,154 (veintinueve mil ciento cincuenta y cuatro), Volumen 431 (cuatrocientos treinta y uno), de fecha 01 de julio de 2016, celebrada ante la fe del Lic. Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte el C. Carlo Enrique Múzquiz Dávila, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A de CV., como parte vendedora, y por el otro lado el C. Juan Fernando Ramón Múzquiz Reynoso, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como Fracción E-4, con superficie de 125,501.98 metros cuadrados, resultante de la subdivisión de la fracción I-A del predio rustico denominado "El aguaje del Encino", ubicado al noroeste de la Mesa Redonda, en la Delegación de San Antonio de los Buenos, con clave catastral DR-994-104, como se especifica en la Clausula Primera. La cual quedo debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, bajo la partida número 6039916 de fecha 07 de diciembre del 2016.

10.- Copia Certificada de la Escritura 28,921 (veintiocho mil novecientos veintiuno), Volumen 425 (cuatrocientos veinticinco), de fecha 02 de junio de 2016, celebrada ante la fe del Lic., Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte el C. Carlo Enrique Múzquiz Dávila, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., como parte vendedora, y por el otro lado el C. Juan Fernando Ramón Múzquiz Reynoso, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como el terreno rustico Cuero de Venado, ubicado al Suroeste de la Presa Rodríguez, Delegación de la Presa Rodríguez (antes la mesa), Tijuana, Baja California, con superficie de 205,909.74 metros cuadrados, Clave Catastral WR-771-008, como se especifica en la Clausula Primera. Anexando copia simple del Certificado de existencia y Libertad de Gravámenes Fiscales, la cual quedo debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, bajo la partida número 6047535 de fecha 29 de noviembre del 2016.

11.- Copia Certificada de la Escritura 28,832 (veintiocho mil ochocientos treinta y dos), Volumen 422 (cuatrocientos veintidos), de fecha 20 de mayo de 2016, celebrada ante la fe del Lic. J, Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte el C. Carlo Enrique Múzquiz Dávila, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S.A. de C.V., como parte vendedora, y por el otro lado el C. Juan Fernando Ramón Múzquiz Reynoso, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada Proyectos y

Construcciones Musa S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como las fracciones E-2-A, con superficie de 704,495.16 metros cuadrados, Clave Catastral DR-994-102 y E-2-B con superficie de 306,312.62 metros cuadrados, Clave Catastral DR-994-132 resultantes de la subdivisión de la fracción E-2, a su vez resultante de la subdivisión de la fracción I-A, del predio rustico denominado El aguaje del Encino, ubicado al noreste de la Mesa Redonda, en la Delegación de San Antonio de los Buenos, Tijuana, Baja California, como se especifica en la Clausula Primera. Anexando copias simples de los Certificados de existencia y Libertad de Gravámenes Fiscales. La cual quedo debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, bajo la partida número 6030220 de fecha 24 de agosto del 2016.

12.- Copia Certificada de la Escritura 28,726 (veintiocho mil setecientos veintiséis), Volumen 420 (cuatrocientos veinte), de fecha 05 de mayo de 2016, celebrada ante la fe del Lic. J. Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte la Sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., como parte vendedora, y por el otro lado la sociedad denominada Proyectos Desarrollos y Materiales para la Construcción de Baja California S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como Fracción B con superficie 127,244.882 metros cuadrados, resultante de la división de la fracción II-A, del predio rustico que se encuentra ubicado al Noroeste de la Mesa Redonda, de la Delegación San Antonio de los Buenos, Tijuana, Baja California, como se especifica en la Clausula Primera. Contrato debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo partida 6066746 de fecha 06 de julio de 2017.

13.- Copia certificada del Contrato de Comodato de fecha 01 de enero del 2021, celebrado ante la fe del Lic Pedro Chávez Sánchez, Notario adscrito a la Notaria número 3, en la ciudad de Tijuana, Baja California en donde por una parte Proyectos Desarrollos y Materiales para la Construcción de Baja California S.A de C.V., El Comodante y por otra parte la empresa denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., El Comodatario, por medio del cual el Comodante otorga en comodato a el Comodatario el inmueble identificado como Fracción B con superficie 127,244.882 metros cuadrados, identificado bajo la clave catastral DR-003-997, ubicado al Noroeste de la Mesa Redonda de la Delegación San Antonio de los Buenos, Tijuana, Baja California, formalizado mediante Escritura Número 28, 726, Volumen 420, de fecha 05 de mayo de 2016, exponiendo en la clausula Sexta.- Queda expresamente convenido que el Comodatario podrá llevar a cabo todos y cada uno de los contratos que requiera para el cumplimiento de sus fines, aun cuando requiera conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, así como realizar los tramites que le sean necesarios para el cumplimiento de sus fines ante cualquier Autoridad, ya sea del ámbito Municipal, Estatal o Federal.

14.- Copia Certificada del Convenio modificatorio al Contrato Comodato de fecha 20 de enero de 2021, en donde se modifica la clausula sexta para quedar como sigue: queda expresamente convenido que el comodatario podrá llevar a cabo todos y cada uno de los contratos que requiera para el cumplimiento de sus fines, aun cuando requiera conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, así como realizar los trámites que le sean necesarios para el cumplimiento de sus fines ante cualquier Autoridad, ya sea del ámbito Municipal, Estatal o Federal, incluyendo entre estos el cambio de uso de suelo, entendiéndose directamente con Protección Ambiental y Recursos Naturales de la SEMARNAT en baja california para la aprobación y obtención del Documento Técnico Unificado, así como del Manifiesto de Impacto Ambiental, sobre el inmueble objeto del

presente contrato.

15.- Copia Certificada de la Sentencia Definitiva del expediente 472/13 de fecha 24 de septiembre 2013, relativo al Juicio Ordinario Civil, donde se resuelve por la Juez Quinto Civil, Lic. Maria del Rosario Plascencia Ibarra, lo siguiente: Segundo.- Se declara que Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva se ha convertido en propietario de las tres fracciones de terreno, resultantes de la subdivisión del predio conocido como Aguaje del Encino, e identificadas como Fracción III-B, con superficie de 607,698.623 metros cuadrados y Clave catastral DR-003-935; Fracción III-A-2A, con superficie de 231,977.172 metros cuadrados y clave catastral DR-003-934 y Fracción III-A-2-c, con superficie de 17,366.171 m² y clave catastral DR-003-937 así como las construcciones en ellas existentes. por otra parte, la moral Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., cede los derecho litigiosos a la moral Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., por lo cual las propiedades quedaron debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, a nombre de esta última, bajo la partida número 5990754 de fecha 04 de diciembre del 2015.

16.- Copia del pago de derechos realizado en el Banco Nacional de México de fecha 24 de marzo de 2023, por la moral Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., por la cantidad de $85,415.00 (ochenta y cinco mil cuatrocientos quince pesos 00/100 m.n.), por concepto de Tramite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad particular inciso b) grado medio.

II. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2704/23 de fecha 25 de octubre de 2023, esta Oficina de Representación, requirió a Victor Manuel de la Torre Velázquez, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008***, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

Del Estudio Técnico Justificativo (Documento Técnico Unificado):

1.- Respecto a la superficie propuesta para cambio de uso de suelo en terreno forestal, se le solicita presentar el desglose de las áreas por concepto de acuerdo a la actividad que se realizará en el predio o predios.
2.- Respecto del área donde se colocarán los ejemplares de plantas que serán rescatadas, misma que deberá ser considerada como área de conservación, se le solicita lo siguiente:

a) la superficie

b) La ubicación en coordenadas UTM.

c) Número de individuos por especie a rescatar.

De la documentación legal:

1.- De conformidad con lo establecido por el artículo 139 fracción II del Reglamento de la Ley de la materia, en concordancia con el diverso 19 de la Ley Federal de Procedimiento

Administrativo, el C. Victor Manuel De La Torre Velázquez, debe acredita la existencia de la empresa Proyectos y Construcciones MUSA S.A. de C.V. y su legal representación a nombre de la misma, por lo que presenta Escritura número Escritura 136,353 (ciento treinta y seis mil trescientos cincuenta y tres), Volumen 3,583 (tres mil quinientos ochenta y tres) de fecha 09 de mayo de 2011, con lo que se acreditó la existencia de la Sociedad Mercantil que promueve, sin embargo, para comprobar la legal representación de la misma, anexó original de la Carta poder simple de fecha 28 de febrero de 2023, en el que la C.P. Martha Alicia Fuentes García, con carácter de apoderada legal de la empresa Proyectos y Construcciones MUSA S.A. de C.V., otorga en favor del C. Víctor Manuel De La Torre Velázquez, facultades para que se entienda y realice las gestiones correspondientes ante las diversas autoridades rectoras necesarias para la aprobación y obtención del documento técnico unificado, así como el manifiesto de impacto ambiental, sobre el inmueble lote 8 manzana 771 con superficie de 205,909.740 metros cuadrados, ubicado en cueros de venado en Tijuana, Baja California, con clave Catastral WM-771-008,

Al respecto, esta autoridad determina que el C. Victor Manuel De La Torre Velázquez, no acredita la representación legal de la moral Proyectos y Construcciones MUSA S.A. de C.V., con el documento antes descrito, lo anterior debido a que el artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, establece que la representación de las personas físicas o morales ante la Administración Pública Federal para formular solicitudes, deberá acreditarse mediante instrumento público, y sólo en el caso de personas físicas, mediante carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante las propias autoridades o fedatario público, por lo que al no presentar un instrumento público (debidamente notariado), donde demuestre que la moral Proyectos y Construcciones MUSA S.A. de C.V., le otorgó poderes o facultades de representación, no es posible reconocerle el carácter de apoderado legal de la misma, ya que quien debió suscribir la solicitud de autorización del Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo, es precisamente el Representante Legal de la moral en comento, quien si posee las facultades necesarias para obligar a la empresa, y no el particular ajeno a la misma quien no obstante de tener autorización del Apoderado Legal, la Ley no le da facultades de representación, ni sus actos pueden obligar a la moral que pretende representar en el presente procedimiento,

Lo anterior aunado a que la Apoderada Legal C.P. Martha Alicia Fuentes García, única y exclusivamente le faculta a actuar respecto del inmueble lote 8 manzana 771 con superficie de 205,909.740 metros cuadrados, ubicado en cueros de venado en Tijuana, Baja California, con clave catastral WM-771-008 y no sobre el resto de los inmuebles materia de la presente solicitud de autorización, por lo anterior, tampoco es factible darle fuerza legal al escrito de fecha 03 de julio de 2023, en el que el C. Víctor Manuel De La Torre Velázquez, solicita el cambio de representante legal ante la SEMARNAT, como parte del proceso de solicitud de autorización de CUSTF, nombrando al efecto a la C. Isabel Cristina Miranda García, lo anterior debido a que como ya se expuso, el promovente no tiene la capacidad legal de obligar a la moral Proyectos y Construcciones MUSA S.A. de C.V., y en todo caso únicamente podría actuar respecto del inmueble lote 8 manzana 771 con superficie de 205,909.740 metros cuadrados, ubicado en cueros de venado en Tijuana, Baja California, con clave Catastral WM-771-008. Por lo que no da cumplimiento a estos requisitos legales y deberá presentar la documentación correcta.

2.- Por otra parte el mismo artículo 139 del Reglamento de la materia, exige la presentación del documento con el que se acredite la propiedad del predio a afectar o en su caso, la posesión o la legal disposición del mismo, para lo cual el promovente señaló en su Documento Técnico Unificado que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, tenía una pretendida ubicación en los predios identificados como Aguaje del Encino, Fraccionamiento Valles, Delegación La Presa Este, Municipio de Tijuana, Baja California, con superficie de afectación de 113-35-78-.42 hectáreas, sin embargo presenta

documentación de diversos predios los cuales no concuerdan lo la solicitud realizada, por lo anterior, a que no identifican fehacientemente en cual predio o en que partes de los predios de los cuales presentó la documentación legal, se pretende realizar el cambio de uso de suelo solicitado de algunos de ellos, aunado a que en algunos de ellos no presenta la inscripción en el registro público de la propiedad y del comercio requerido, es que no acredita la legal disposición de los predios para el trámite que se está realizando, por lo que el promovente debe presentar la ubicación exacta del cambio de uso de suelo solicitado y la documentación del o los predios involucrados, enfatizando los polígonos en que se llevará a cabo el cambio de uso de suelo con sus respectivos archivos de coordenadas en Excel y Shaphile.

III. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 17 de noviembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 21 de noviembre de 2023, Isabel Cristina Miranda García, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2704/23 de fecha 25 de octubre de 2023, la cual cumplió con lo requerido.

IV. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/988/23 de fecha 17 de abril de 2023 recibido el 21 de abril de 2023, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008***, con ubicación en el o los municipio(s) Tijuana en el estado de Baja California.

V. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/1693/23 de fecha 10 de julio de 2023 esta Oficina de Representación notificó a Victor Manuel de la Torre Velázquez, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado ***Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008*** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California atendiendo lo siguiente:

Si existe inicio de obra en la superficie solicitada.
Que el área solicitada donde se llevará a cabo el proyecto, no haya sido afectada por algún incendio forestal, tala o desmonte.
Las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan a las manifestadas en el documento técnico unificado.
La superficie y vegetación forestal que se pretende afectar, correspondan a lo manifestado en el documento técnico unificado.
Tipo de vegetación forestal y su estado en la superficie solicitada.
Que el número de individuos por especie que serán removidas dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo, correspondan a los estimados en el documento técnico unificado.
Las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas en el documento técnico unificado sean las adecuadas para la realización del proyecto.
Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, correspondan a los manifestados en el documento técnico unificado.
Actividad que se pretende realizar.

VI. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Oficina de Representación y de acuerdo al acta circunstanciada levantada los días 20 y 21 de julio de 2023 firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

No existe inicio de obra en la superficie solicitada, que haya implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
El área solicitada donde se llevará a cabo el proyecto no ha sido afectada por algún incendio forestal, tala o desmonte.
Las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, corresponden a las manifestadas en el documento técnico unificado.
La superficie y vegetación forestal que se pretende afectar corresponde a lo manifestado en el documento técnico unificado.
La vegetación forestal que se pretende afectar es tipo chaparral, primaria en buen estado de conservación.
El número de individuos por especie que serán removidas en el predio dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo, corresponden a los estimados que se establecen en el documento técnico unificado.
En el área propuesta para cambio de uso de suelo se observó la presencia de Ferocactus viridescens, especie con estatus de amenazada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
El área propuesta para el proyecto se encuentra fuera de áreas naturales protegidas y se encuentra dentro del sitio prioritarios para la conservación de la biodiversidad terrestre con clave 8.
Las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas en el documento técnico unificado son las adecuadas.
Los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el documento técnico unificado.
El Documento Técnico Unificado Modalidad "A" plantea un complejo inmobiliario residencial.

VII. Que mediante oficio N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/367/24 de fecha 20 de febrero 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 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 3 de marzo de 2023 respectivamente, notificó a Isabel Cristina Miranda García en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa 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 **$13,721,389.55 (trece millones setecientos veintiun mil trescientos ochenta y nueve pesos 55/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 419.42 hectáreas con vegetación de Chaparral, preferentemente en el estado de Baja California.

VIII. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 11 de abril de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 12 de abril de 2024, Isabel Cristina Miranda García en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **$ 13,721,389.55 (trece millones setecientos veintiun mil trescientos ochenta y nueve pesos 55/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 419.42 hectáreas con vegetación de Chaparral, preferentemente en el estado de Baja California.

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

CONSIDERANDO

I. Que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

II. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de los artículos 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 9, 12 fracciones I, III, V y VIII 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 28 de Marzo de 2023, el cual fue signado por Isabel Cristina Miranda García, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa 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 1133578.42 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California.

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

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

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

II. Lugar y fecha;

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

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

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

I. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;

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

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

IV. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea de conformidad con la Ley Agraria en la que conste el acuerdo de Cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, y

V. El estudio técnico justificativo, en formato impreso y electrónico o digital.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 139, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-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 Isabel Cristina Miranda García, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., así como por ING. MARIO SOTO GARCIA en su carácter de responsable

técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. BC T-UI Vol. 2 Núm. 11.

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

1.- Solicitud de Autorización de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, de fecha 28 de marzo de 2023, presentada el día 29 de marzo de 2023, suscrita por la C. Isabel Cristina Miranda García, quien se ostenta como Apoderada Legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V.

2.- Copia de la identificación oficial de la C. Isabel Cristina Miranda García, Credencial para Votar no. 1245037753745 expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2033.

3.- Documento Técnico Unificado Modalidad A para el Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado Desarrollo Inmobiliario Musa, con pretendida ubicación en los predios identificados como Aguaje del Encino, Delegación Presa Este, Municipio de Tijuana, Baja California, con superficie de 113-35-78.42 hectáreas, superficie que se toma de los siguientes predios:

PREDIO ---------- SUPERFICIE (metros cuadrados)
DR-994-102 ---------- 704,495.16
DR-994-104 ---------- 125,501.98
DR-994-132 ---------- 306,312.62
DR-003-934 ---------- 231,977.163
DR-003-935 ---------- 607,698.623
DR-003-937 ---------- 17,366.162
DR-003-997 ---------- 127,244.882
WM-771-088 ---------- 205,909.74

Del predio DR-003-994, surgen los siguientes predios materia del presente CUS
DR-003-987 ---------- 14,824.819
DR-003-985 ---------- 48,280.149
DR-003-986 ---------- 4,861.732
DR-003-934 ---------- 164,010.463

Del predio DR-003-935, surgen los siguientes predios materia del presente CUS
DR-003-939 ---------- 110,404.085
DR-003-940 ---------- 38,731.430
DR-003-941 ---------- 793.753
DR-003-935 ---------- 89,545.120

4.- Copia Certificada de la Escritura 136,353 (ciento treinta y seis mil trescientos cincuenta y

tres), volumen 3,583 (tres mil quinientos ochenta y tres) de fecha 09 de mayo de 2011, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número tres, en la ciudad de Tijuana Baja California, en la que se protocoliza el Acta Constitutiva de la moral denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V.

5.- Copia Certificada de la Escritura 172,815 (ciento setenta y dos mil ochocientos quince), Volumen 5,400 (cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro), de fecha 06 de febrero de 2018, 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 actos de administración con todas las facultades generales, otorgado por la moral denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., a favor de la C. Isabel Cristina Miranda García.

6.- Oficio No. SD-536/2021 de fecha 09 de septiembre del 2021, girado por Luis Esteban Rentería Ibarra, Jefe del departamento de Urbanización de la Dirección de Administración Urbana del XXI Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en donde se autoriza e informa que se a llevado a cabo la subdivisión del Lote Fracción III-A-2-A de la manzana S7N (catastrado como manzana 3) de la Colonia San Antonio de los Buenos de la delegación La Presa Este, de la ciudad de Tijuana, catastrado con clave DR-003-934, inscrito bajo partida 5990754 de Sección Civil de fecha 08 de diciembre del 2015, con folio real 1165308 con superficie de 231,977.163 metros cuadrados a nombre de Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., Fracciones resultantes denominadas: III-A-2-A-1, III-A-2-A-2, III-A-2-A-3 y III-A2-A-4, quedando lo anterior inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, Baja California, con fecha de 15 de septiembre del 2021 bajo partida 6251462.

7.- Oficio No. SD-585/2022 de fecha 03 de octubre de 2022, girado por el ARQ. Juan Enrique Bautista Corona, Director de Administración Urbana del H. XXIV Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en donde se autoriza e informa que el departamento ha llevado a cabo la subdivisión en siete fracciones del Lote Fracción III-B resultante de la subdivisión del predio denominado El Aguaje del Encino, de la Manzana S/N (catastrado como Lote 935 de la manzana 3), de la Colonia San Antonio de los Buenos, de la Delegación La Presa Este, de Tijuana, catastrado con clave DR-003-935 inscrito bajo partida 5990754 de Sección Civil de fecha 08 de diciembre del 2015, folio real 1159170 a nombre de Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., Fracciones resultantes denominadas III-B-1, III-B-2-A, III-B-2-B, III-B-3, III-B-4, III-B-5 y III-B-6 quedando lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tijuana, Baja California con fecha de 07 de octubre del 2022, bajo partida 6296773.

8.- Copia Certificada de la Escritura 29,154 (veintinueve mil ciento cincuenta y cuatro), Volumen 431 (cuatrocientos treinta y uno), de fecha 01 de julio de 2016, celebrada ante la fe del Lic. Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte el C. Carlo Enrique Múzquiz Dávila, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A de CV., como parte vendedora, y por el otro lado el C. Juan Fernando Ramón Múzquiz Reynoso, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como Fracción E-4, con superficie de 125,501.98 metros cuadrados, resultante de la subdivisión de la fracción I-A del predio rustico denominado "El aguaje del Encino", ubicado al noroeste de la Mesa Redonda, en la Delegación de San Antonio de los Buenos, con clave catastral DR-994-104, como se especifica en la Clausula Primera. La cual quedo debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, bajo la partida número 6039916 de fecha 07 de diciembre del 2016.

9.- Copia Certificada de la Escritura 28,921 (veintiocho mil novecientos veintiuno), Volumen 425 (cuatrocientos veinticinco), de fecha 02 de junio de 2016, celebrada ante la fe del Lic., Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte el C. Carlo Enrique Múzquiz Dávila, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., como parte vendedora, y por el otro lado el C. Juan Fernando Ramón Múzquiz Reynoso, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como el terreno rustico Cuero de Venado, ubicado al Suroeste de la Presa Rodríguez, Delegación de la Presa Rodríguez (antes la mesa), Tijuana, Baja California, con superficie de 205,909.74 metros cuadrados, Clave Catastral WR-771-008, como se especifica en la Clausula Primera. Anexando copia simple del Certificado de existencia y Libertad de Gravámenes Fiscales, la cual quedo debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, bajo la partida número 6047535 de fecha 29 de noviembre del 2016.

10.- Copia Certificada de la Escritura 28,832 (veintiocho mil ochocientos treinta y dos), Volumen 422 (cuatrocientos veintidos), de fecha 20 de mayo de 2016, celebrada ante la fe del Lic. J, Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte el C. Carlo Enrique Múzquiz Dávila, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas, S.A. de C.V., como parte vendedora, y por el otro lado el C. Juan Fernando Ramón Múzquiz Reynoso, en su carácter de apoderado de la sociedad denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como las fracciones E-2-A, con superficie de 704,495.16 metros cuadrados, Clave Catastral DR-994-102 y E-2-B con superficie de 306,312.62 metros cuadrados, Clave Catastral DR-994-132 resultantes de la subdivisión de la fracción E-2, a su vez resultante de la subdivisión de la fracción I-A, del predio rustico denominado El aguaje del Encino, ubicado al noreste de la Mesa Redonda, en la Delegación de San Antonio de los Buenos, Tijuana, Baja California, como se especifica en la Clausula Primera. Anexando copias simples de los Certificados de existencia y Libertad de Gravámenes Fiscales. La cual quedo debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, bajo la partida número 6030220 de fecha 24 de agosto del 2016.

11.- Copia Certificada de la Escritura 28,726 (veintiocho mil setecientos veintiséis), Volumen 420 (cuatrocientos veinte), de fecha 05 de mayo de 2016, celebrada ante la fe del Lic. J. Enrique Wehber Barreiro, Notario Público número 17, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del Contrato de Compraventa a Plazos que celebra por una parte la Sociedad mercantil denominada Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., como parte vendedora, y por el otro lado la sociedad denominada Proyectos Desarrollos y Materiales para la Construcción de Baja California S.A. de C.V., como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como Fracción B con superficie 127,244.882 metros cuadrados, resultante de la división de la fracción II-A, del predio rustico que se encuentra ubicado al Noroeste de la Mesa Redonda, de la Delegación San Antonio de los Buenos, Tijuana, Baja California, como se especifica en la Clausula Primera. Contrato debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo partida 6066746 de fecha 06 de julio de 2017.

12.- Copia certificada del Contrato de Comodato de fecha 01 de enero del 2021, celebrado ante la fe del Lic Pedro Chávez Sánchez, Notario adscrito a la Notaria número 3, en la ciudad de Tijuana, Baja California en donde por una parte Proyectos Desarrollos y Materiales para la Construcción de Baja California S.A de C.V., El Comodante y por otra parte la empresa

denominada Proyectos y Construcciones Musa S.A de C.V., El Comodatario, por medio del cual el Comodante otorga en comodato a el Comodatario el inmueble identificado como Fracción B con superficie 127,244.882 metros cuadrados, identificado bajo la clave catastral DR-003-997, ubicado al Noroeste de la Mesa Redonda, de la Delegación San Antonio de los Buenos, Tijuana, Baja California, formalizado mediante Escritura Número 28, 726, Volumen 420, de fecha 05 de mayo de 2016, exponiendo en la clausula Sexta.- Queda expresamente convenido que el Comodatario podrá llevar a cabo todos y cada uno de los contratos que requiera para el cumplimiento de sus fines, aun cuando requiera conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, así como realizar los tramites que le sean necesarios para el cumplimiento de sus fines ante cualquier Autoridad, ya sea del ámbito Municipal, Estatal o Federal.

13.- Copia Certificada del Convenio modificatorio al Contrato Comodato de fecha 20 de enero de 2021, en donde se modifica la clausula sexta para quedar como sigue: queda expresamente convenido que el comodatario podrá llevar a cabo todos y cada uno de los contratos que requiera para el cumplimiento de sus fines, aun cuando requiera conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato, así como realizar los trámites que le sean necesarios para el cumplimiento de sus fines ante cualquier Autoridad, ya sea del ámbito Municipal, Estatal o Federal, incluyendo entre estos el cambio de uso de suelo, entendiéndose directamente con Protección Ambiental y Recursos Naturales de la SEMARNAT en baja california para la aprobación y obtención del Documento Técnico Unificado, así como del Manifiesto de Impacto Ambiental, sobre el inmueble objeto del presente contrato.

14.- Copia Certificada de la Sentencia Definitiva del expediente 472/13 de fecha 24 de septiembre 2013, relativo al Juicio Ordinario Civil, donde se resuelve por la Juez Quinto Civil, Lic. Maria del Rosario Plascencia Ibarra, lo siguiente: Segundo.- Se declara que Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., en virtud de haber operado en su favor la prescripción positiva se ha convertido en propietario de las tres fracciones de terreno, resultantes de la subdivisión del predio conocido como Aguaje del Encino, e identificadas como Fracción III-B, con superficie de 607,698.623 metros cuadrados y Clave catastral DR-003-935; Fracción III-A-2A, con superficie de 231,977.172 metros cuadrados y clave catastral DR-003-934 y Fracción III-A-2-c, con superficie de 17,366.171 m² y clave catastral DR-003-937 así como las construcciones en ellas existentes. por otra parte, la moral Inmobiliaria y Fraccionadora Lomas S.A. de C.V., cede los derecho litigiosos a la moral Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., por lo cual las propiedades quedaron debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Tijuana, Baja California, a nombre de esta última, bajo la partida número 5990754 de fecha 04 de diciembre del 2015.

15.- Copia del pago de derechos realizado en el Banco Nacional de México de fecha 24 de marzo de 2023, por la moral Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., por la cantidad de $85,415.00 (ochenta y cinco mil cuatrocientos quince pesos 00/100 m.n.), por concepto de Tramite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad particular inciso b) grado medio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XV. Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 141 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el documento técnico unificado entregado en esta Oficina de Representacion, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 y la información faltante con ESCRITO S/N, de fechas 28 de Marzo de 2023, 5 de abril de 2023, 6 de septiembre de 2023 y 17 de Noviembre de 2023, respectivamente.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos por los artículos 139 y 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 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: 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.

Artículo 30 primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.- Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente. Artículos 9, 12 y 14 del Reglamento para la Evaluación del Impacto Ambiental.

Artículo 9o.- Los promoventes deberán presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que se solicita autorización. La Información que contenga la

manifestación de impacto ambiental deberá referirse a circunstancias ambientales relevantes vinculadas con la realización del proyecto. La Secretaría proporcionará a los promoventes guías para facilitar la presentación y entrega de la manifestación de impacto ambiental de acuerdo al tipo de obra o actividad que se pretenda llevar a cabo. La Secretaría publicará dichas guías en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica.

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

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

II. Descripción del proyecto;

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

IV. Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto;

V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales;

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

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

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

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

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

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 mantega,

2. Que la erosión de los suelos se mitigue,

3. Que la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue y

4. Que el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitigue.

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

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

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

La cuenca en el área del proyecto es la denominada Cuenca (C) Río Tijuana-Arroyo de Maneadero que cubre una superficie de 7,932.264 km2 y está integrada por las subcuencas del arroyo de Maneadero, Ensenada, río Guadalupe, arroyo El Descanso, río Las Palmas y río Tijuana. En el área del proyecto se distribuye vegetación de tipo Chaparral. La superficie solicitada para cambio de uso de suelo es de 1,133,578.42 metros cuadrados (113-35-78.42 ha) lo que corresponde a solo el 0.014% de la superficie de la cuenca. Para el análisis de la biodiversidad en el área del proyecto se tomó información de los 23 sitios de muestreo circulares de 1,000 metros cuadrados cada uno, lo que representa un área de 23,000 metros cuadrados, mientras que para la cuenca se muestrearon 32 sitios de muestreo de las mismas dimensiones lo que representa un área de 32,000 metros cuadrados. Se estimaron los siguientes indicadores: Densidad relativa; Dominancia relativa; El índice de valor de importancia de cada especie indica que Eriogonum fasciculatum, Hazardia squarrosa var. grindelioides, Heteromeles arbutifolia, Toxicodendron diversilobum y Xylococcus bicolor, poseen los valores más elevados en la cuenca, lo cual tienen una mayor importancia dentro de la comunidad florística muestreada. Este resultado muestra que la formación vegetal en esta zona es de Eriogonum fasciculatum. La diversidad de especies es un parámetro que refleja el tipo de organización de un ecosistema. Una medida o indicador de la variedad de especies es el índice de diversidad de Shannon-Wiener que es sensible a los cambios en el número de especies y al patrón de distribución. Este índice es representado como H, se expresa con un número positivo, que en la mayoría de los ecosistemas naturales varía entre 1 y 5. Excepcionalmente puede haber ecosistemas con valores mayores (bosques tropicales, arrecifes de coral) o menores (algunas zonas desérticas). Según los resultados obtenidos del Índice de Shannon-Wiener para el predio y

la cuenca, se puede concluir lo siguiente: La biodiversidad en la cuenca es Media-Alta, mientras que en el proyecto es Moderada. La biodiversidad en al área del proyecto es menor que en la cuenca. El desarrollo del proyecto no afectará la biodiversidad en la cuenca. Biodiversidad de fauna: Durante los recorridos realizados en la cuenca, fue posible observar huellas, excretas y avistamiento de aves como muestreo directo, un total de 4 aves, 3 reptiles y 4 mamíferos, mientras que en la literatura se reportan para el área de la cuenca, un aproximado de 45 especies de aves, 29 especies de reptiles y 17 especies de mamíferos. Para el área del predio se reportaron solo 2 mamíferos y diversas especies de aves de las cuales solo se tuvo registro de 3. Sin embargo, no es posible realizar una comparación cuantitativa por el tipo de muestreo. Por lo anterior y al revisar los listados de fauna bibliográficos para la cuenca, se puede asumir que en la cuenca existe una mayor diversidad de especies de fauna silvestre que en el área del proyecto.

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 escosistemas que se verán afectados

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

Del doumento técnico unificado Modalidad A, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

La evaluación del grado de erosión o pérdida de suelo en la microcuenca se realizó con base a la metodología propuesta por Figueroa et al, (1992) quien emplea la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS) (Wischmeier y Smith, 1965), para estimar y/o predecir las pérdidas de suelo promedio anuales. Este modelo empírico es una de las metodologías recomendada por el Natural Resources Conservation Service (NRCS) del Departamento de agricultura de los Estados Unidos y uno de los modelos más usado en la actualidad. Este modelo, ayuda a predecir las variaciones en la erosión en función de los cambios en el uso y manejo del suelo y vegetación, a la vez que auxilia en la selección de éstos mediante la siguiente ecuación. A= R K L S C. Con los datos se puede obtener la erosión potencial la cual es una condición teórica, bajo la cual el suelo no presenta protección alguna, y como su nombre lo indica es la condición máxima potencial de erosión para un punto o sitio dado y debido a que el valor de la erosión potencial para zona del proyecto presenta valores de 131.79 ton/ha/año para la zona 1 y de 220.7 ton/ha/año para la zona 2, la perdida de suelo por erosión potencial se clasifica como de alta a muy alta, lo cual se encuentra por encima del Mapa de Erosión hídrica Potencial del suelo (SEMARNAT, 2002) mismo que registra una erosión que va de ligera a moderada para la región. Considerando que la zonificación que se hizo para el área potencial a CUS presenta un tipo de vegetación de chaparral (Z1), agricultura de temporal (Z2, Z3 y Z4) y pastizal inducido (Z5), por lo que la erosión por tipo de cobertura vegetal queda de la siguiente forma: Si comparamos los datos de erosión actual con los datos de erosión potencial registrados para México encontramos que coincide con el rango de erosión que va de moderada a alta. La erosión eólica es el evento mediante el cual se produce la remoción del material superficial, la selección y el transporte por medio del viento (EROSIÓN EÓLICA: PROCESOS Y PREDICCIÓN. Daniel E. Buschiazzo & Silvia B. Aimar). Para el cálculo de la capa de erosión laminar eólica expresada en toneladas por hectárea por año (Ee) se desarrolló tomando como base el modelo propuesto por la FAO e el año 1980 adaptado por la entonces SEDUE en 1988. La fórmula universal de estimación de perdida de suelo por causa del viento o erosión eólica es la siguiente: Ec=IAVE x CATEX x

CAUSO. De esta forma podemos obtener la erosión eólica laminar, al multiplicar los valores obtenidos para IAVE, CATEX y CAUSO, lo que nos resultara en el valor obtenido es la perdida de suelo en Ton/ha/año de 19.58. Por último, con base al resultado de la erosión eólica laminar se clasifico la situación de la cuenca en cuanto a la pérdida de suelo, tomando como base la tabla LIII. En done podemos observar que la erosión eólica de la zona se encuentra en una categoría alta para el uso agrícola de temporal y ligera para el pastizal inducido y chaparral.. Lo que coincide con lo reportado por SEMARNAT (2003) donde registra valores altos de erosión eólica para la zona del proyecto. Para Ambos casos de erosión tanto hídrica como eólica al realizar el desmonte de la vegetación el valor se convierte en 0 ton/ha/año pues en el caso de la erosión tanto hídrica el valor de la cubierta vegetal (C) al convertirse en uso habitacional se convierte 0 mientras que en la erosión eólica el valor de la Calificación por uso del suelo (CAUSO) también se convierte en cero. Al multiplicar ambos valores la erosión es nula para ambos casos, se puede concluir que con la ejecución del proyecto no se provocará erosión de los suelos.

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

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

Del documento técnico unificado Modalidad A se desprende lo siguiente:

En el presente estudio para poder determinar el volumen de carbono capturado en la biomasa aérea (volumen del ejemplar vegetal en metros cúbicos) en el área de cambio de uso de suelo (CUSTF), se calculó por el método de IPCC (Panel Intergubernamental de Cambio Climático) como se indica a continuación: CCC = Vr x Fd x FCC. Con base al procedimiento realizado en el área sujeta a cambio de uso de suelo CUSTF, se removerá un volumen de masa total de 41152.08 Ton en los 3 estratos presentes en el área donde se ejecutará el proyecto considerado como lo estratos que se mantienen de manera perene en el suelo y que tienen una participación significante en el proceso de captura de CO, en este caso; el cálculo se realiza únicamente con el estrato arbóreo, arbustivo y cactáceas y agaves; ya que el estrato herbáceo se caracteriza por tener ciclos de vida temporales. Posteriormente una vez obtenido el volumen total a remover se aplicó la ecuación propuesta por el IPCC para cuantificar el volumen de carbono capturado por el total de ejemplares por especie, los resultados se muestran a continuación. Para la estimación de la biomasa presente en el área sujeta a CUSTF, se utilizó el factor de densidad 0.66 el estrato arbustivo y cactáceas; 0.68 para algunas especies de pastizal y 0.63 para el estrato arbóreo (Ordoñez et al.). Dado a que el desarrollo del proyecto implica la construcción de infraestructura y considerando que ninguno de los estratos se mantendrá a lo largo de la vida útil del proyecto, no se mantendrán al 100% los procesos de captura de carbono de manera natural mediante la regeneración de los individuos, sin embargo, se contempla que habrá regeneración en áreas donde no se construirá ningún tipo de infraestructura, por lo cual si se obtendrá cierto porcentaje de captura de carbono mediante la regeneración natural. Si consideramos que en un periodo de 20 años se ha regenerado el 80% del material vegetal removido se tiene un volumen total del estrato arbustivo de 29,319.72 Ton. Estimando que la sobrevivencia de los 500 ejemplares reubicados se mantenga en un periodo de 20 años, se considera la obtención de un volumen de 49.55 metros cúbicos. El volumen capturado en un periodo de 20 años es de 29,334.44

toneladas lo cual nos indica que se estaría recuperando la cantidad de carbono capturado en un 71 % en relación con la cantidad que será afectado con el cambio de uso de suelo el cual actualmente corresponde a 41,152.08 toneladas.

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa 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**, se observó lo siguiente:

Del documento técnico unificado Modalidad A se desprende lo siguiente:

En el área del proyecto existen un escurrimiento intermitente de agua (arroyos y ríos), sin embargo es de suma importancia denotar que no se pretende la modificación de ningún tipo de estas zonas, al contrario, el proyecto busca su conservación por lo que las propone como áreas de protección. Por otro lado la zona del proyecto se encuentra en una unidad geohidrológica con material consolidado de bajas posibilidades de infiltración, y la zona presenta un coeficiente escurrimiento que va del 5 a 10%. En términos generales el balance hídrico es el agua que cae en un determinado sitio (precipitación = P), una parte vuelve a la atmósfera ya sea por evaporación directa o por transpiración de la vegetación (evapotranspiración = ETR); otra parte escurre por la superficie (escorrentía superficial = ES) confluyendo a través de la red de drenaje hasta alcanzar los cauces principales y finalmente el mar, y el resto se infiltra en el terreno y se incorpora al sistema de aguas subterráneas o acuífero (infiltración = I) esto se resume en la siguiente formula (Pladeyra, 2003). Para determinar el balance hídrico del área destinada a cambio de uso del suelo, se calculó a través de la siguiente formula, donde el balance hídrico se define como la relación entre la precipitación y la evapotranspiración: PP - ETR = E + 1. El déficit de infiltración si se ejecuta el proyecto es de 537.5 metros cúbicos/año lo cual representa el volumen a considerar para proponer las obras de conservación que ayuden a mitigar este volumen de infiltración. Este valor está representado prácticamente por la baja precipitación en la zona y la poca lluvia que cae, se evapora dejando una lámina muy baja, aunado a la escasa vegetación en la zona. El volumen total de agua precipitada en el área de CUS debe ser igual a la sumatoria del agua escurrida, evapotranspirado e infiltrado, por lo tanto, el balance hidrológico al realizar una división entre estos factores deber igual a 1 para concluir que el ciclo hidrológico en el CUS se lleva a cabo de manera correcta y equilibrada. Acutual=1 y Con CUSTF=1. Como alternativa para minimizar y compensar estos volúmenes de erosión e infiltración que se verán afectados por la reducción de la cobertura vegetal en las 113.357842 hectáreas del cambio de uso de suelo, en el Capítulo XI, las estrategias técnicas para la conservación, protección, restauración y manejo adecuado de los suelos y la captación de agua para favorecer los procesos de infiltración, tomando un criterio técnico de los especialistas, a manera de asegurar la efectividad de cada una de las obras propuestas. Por lo anterior puede concluirse que el desarrollo del proyecto no afectará la infiltración de agua.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa 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 emitdas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate.

...

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

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

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal no emitió observaciones.

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 manisfestó 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.

Programas de ordenamiento ecológicos.

Programas de ordenamiento ecológico del territorio (POET).

Plan de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC) 2014: El sitio del proyecto para el fraccionamiento se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental No. 2, cuya política ambiental es de aprovechamiento sustentable. El sitio de interés del proyecto se encuentra en la clave UGA 2.a, con clave de unidad de paisaje 1.2.Ti.3.2.a-3 y rasgo de identificación centro de Población de Tijuana. Subsector Asentamientos Humanos: AH01-AH16. Subsector Turismo:TU01-TU13. Subsector Subsector Conservación: CON01 al CON16. Subsector Disminución De Huella Ecológica: HE01 al HE15.

Normas Oficiales Mexicanas.

NOM-003-SEMARNAT1997: Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las

aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.

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

NOM-059-SEMARNAT-2010: Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres- Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

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

NOM-076-SEMARNAT-1995: que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos no quemados, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno provenientes del escape, así como de hidrocarburos evaporativos provenientes del sistema de combustible, que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural y otros combustibles alternos y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores, con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos nuevos en planta: En el proyecto se utilizarán vehículos y maquinaria que utiliza gasolina como combustible y emite gases a la atmósfera, por lo que se dará un correcto mantenimiento y servicio a los vehículos y maquinaria que se utilicen.

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

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

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

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

NOM-053-SEMARNAT-2005: Procedimiento para llevar a cabo la prueba de extracción para determinar los constituyentes que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente.

Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

Plan Estatal de Desarrollo de Baja California (2020-2024).

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana 2008-2030.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C. (PDUCPT 2010-2030).

Demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (Última reforma publicada 28-04-2022).

Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (Nuevo Reglamento DOF 09-12-2020).

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

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

Regiones prioritarias para la conservación de la biodiversidad, establecidas por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO).

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/SGPA/UARRN/DSFS/367/24 de fecha 20 de febrero 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 **$13,721,389.55 (trece millones setecientos veintiun mil trescientos ochenta y nueve pesos 55/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 419.42 hectáreas con vegetación de Chaparral, 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 11 de abril de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 12 de abril de 2024, Isabel Cristina Miranda García, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **$ 13,721,389.55 (trece millones setecientos veintiun mil trescientos ochenta y nueve pesos 55/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 419.42 hectáreas con vegetación de Chaparral, para aplicar preferentemente en el estado de Baja California.

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 93, 94, 95, 96, 97, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 9, 12 fracciones I, III, V y VIII de su Reglamento; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 fracción VII, Inciso a), 34 y 35 fraccion XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 1,133,578.42 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008,*** con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, promovido por Isabel Cristina Miranda García, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., bajo los siguientes:

TERMINOS

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

Polígono: Polígono Centro de cambio de uso de suelo

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	504625.6	3584073.72

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1090/24

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
2	504635.37	3584056.5
3	504646.25	3584039.96
4	504728.26	3583898.16
5	504766.08	3583738.77
6	504791.3	3583626.02
7	504856.2	3583530.44
8	504905.74	3583474.36
9	504947.29	3583412.13
10	504967.87	3583376.27
11	504988.46	3583340.42
12	505108.72	3583224.08
13	505272.47	3583189.66
14	505298.8	3583191.6
15	505393.47	3582953.85
16	505362.94	3582915.2
17	505356.71	3582930.97
18	505171.73	3582931.29
19	504726.82	3582770.39
20	504883.74	3582969.05
21	504468.74	3584011.26

Polígono: Polígono de conservación y reubicación de flora

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	504515.94	3584813.89
2	504533.47	3584823.53
3	504523.83	3584841.05
4	504506.3	3584831.41

Polígono: Polígono Norte de cambio de uso de suelo

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	504460.39	3584885.58
2	504512.77	3584903.15
3	504517.9	3584889.39
4	504564.86	3584780.78
5	504591.02	3584736.25
6	504625.56	3584652.9
7	504627.63	3584575.35
8	504624.18	3584546.6
9	504621.12	3584521
10	504607.14	3584368.7
11	504592.39	3584244.7
12	504625.6	3584073.7
13	504468.7	3584011.2
14	504257.3	3584542.2
15	504239.87	3584542.12
16	504393	3584792.19

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
17	504364.8	3584811.1

Polígono: Polígono Sur de cambio de uso de suelo

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	505312.85	3582094.97
2	504683.91	3581893.61
3	504951.16	3581447.7
4	505170.92	3581579.4
5	505245.11	3581623.87
6	505330.5	3581683.73
7	505406.5	3581755.16
8	505475.2	3581842.06
9	505536.99	3581940.16
10	505644.82	3582260.42
11	505596.86	3582594.92
12	505421.74	3583038.58
13	505383.33	3583197.84
14	505298.8	3583191.6
15	505393.47	3582953.85
16	505362.94	3582915.2
17	505356.71	3582930.97
18	505171.73	3582931.29
19	505343.82	3582495.31
20	505374.54	3582291.56

II. Desglose de áreas o usos en la superficie propuesta para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Actividad ---------- Superficie (metros cuadrados)
Taludes ---------- 252,407.901
Donación municipal ---------- 27,329.573
Equipamiento ----------29,587.134
Derecho de paso ---------- 37,292.349
Área escolar ----------20,831.424
Otras áreas verdes ----------64,386.769
Habitacional ----------557,633.409
Vialidades ----------144,109.869

Total de CUSTF ----------133,578.428

III. 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: Predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008

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

ESPECIE	N° DE INDIVIDUOS
Senna didymobotrya	206
Acmispon niveus	14427
Yucca whippleii	3916
Nolina sp.	2885
Ricinus communis	206
Eriogonum fasciculatum	15458
Artemisia californica	38129
Rhus integrifolia	8244
Adenostoma fasciculatum	88625
Malosma laurina	14221
Baccharis sarothroides	10099
Heteromeles arbutifolia	3710
Vigeria lasciniata	25351
Opuntia litoralis	412
Isocoma menziesii	8450
Ceanothus greggii	16282
Salvia apiana	3504
Malacothamnus fasciculatum	1649
Keckiella sp.	2473
Salvia clevelandii	27000
Xilococcus bicolor	1855
Arctostaphylos glandulosa	2473
Cercocarpus sp.	618
Ceanothus cuneatus	206
Salvia sp.	618
Salsola tragus	3710
Ferocactus spp.	412
Lonicera subspicata	824
Koeberlinia spinosa	46786

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 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, el promovente presenta un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegeteción y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, asi como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término 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 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 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 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 4 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Oficina de Representación, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.

XVII. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de cuatro años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.

XVIII. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 35, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

I. La empresa Proyectos y Construcciones Musa SA de CV, será la única responsable ante la PROFEPA en el estado de Baja California, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.

II. La empresa Proyectos y Construcciones Musa SA de CV, 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 documento técnico unificado y de los términos indicados en la presente autorización.

IV. La empresa Proyectos y Construcciones Musa SA de CV, 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 qu e 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 con sentimiento 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 Isabel Cristina Miranda García, en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos y Construcciones Musa S.A. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario MUSA, en los predios con claves catastrales DR-994-102, DR-994-104, DR-994-132, DR-003-934, DR-003-935, DR-003-937, DR-003-997 y WM-771-008,** 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
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
RECIBIDO
19 JUN 2024
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN B.C.
MEXICALI, B.C.

MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ

"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 de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California.-Ciudad.
Minutario.
Expediente.

RJCG/MSDA/JFLG