



- 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_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

Bitácora:02/MA-0384/08/23

Mexicali, Baja California, 07 de agosto de 2024

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

ALEJANDRO RIVERA CAMPUZANO

REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA CREACIÓN, S.A. DE C.V.

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Alejandro Rivera Campuzano en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, 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 438,058 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099**, con ubicación en el o los municipio(s) de Playas de Rosarito en el estado de Baja California, y

RESULTANDO

- i. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 de fecha 31 de agosto de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 07 de agosto de 2023, Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 438058 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Playas de Rosarito en el estado de Baja California, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- 1.- Solicitud de Autorización del Trámite de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales de fecha 31 de agosto 2023, presentada en esta Oficina de Representación el 07 de agosto del 2023, y documentación adicional presentada el 31 de enero de 2024, suscrita por el C. Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de Representante Legal de la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V.

- 2.- Documento Técnico Unificado Modalidad A para Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal Modalidad A, del proyecto denominado Parque Industrial El Toro, en una superficie aproximada de 43.8058 hectáreas, de un área total de 119.3486 hectáreas.

- 3.- Copia Certificada de la Escritura 4 (cuatro), volumen 4 (cuatro) de fecha 7 de abril de 1981, celebrada ante la fe del Lic. Humberto Hassey Perezcano, Notario Público número 142, del Distrito Federal, que contiene la protocolización del Acta constitutiva de la moral Inmobiliaria Creación sociedad anónima de capital variable, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California, mediante partida número 6002402 de fecha 28 de noviembre del 2000.

- 4.- Copia Certificada de la escritura 5,911 (cinco mil novecientos once), volumen 111 (ciento once) de fecha 6 de septiembre de 1990, celebrada ante la fe de la Lic. Olga Sánchez Cordero de García Villegas, Notario Público número 182 de la Ciudad de México, por medio de la cual se Protocoliza el otorgamiento de Poderes Generales que otorga la moral denominada Inmobiliaria Creación, Sociedad Anónima de Capital Variable a favor del C. Alejandro Rivera Campuzano, siendo estos para Pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con facultades para representar a la sociedad.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

5.- Copia certificada por el Lic. Francisco Fierro Domínguez, Secretario de Acuerdos del Juzgado Segundo Civil, con fecha 20 de julio de 2023, del acuerdo de fecha 11 de noviembre del 2011, emitido por el Juzgado Segundo de lo Civil, en el cual se procede aprobar la Cesión de Derechos del Juicio 1835/1989 hecho por Juana Anaya González en favor de la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., así mismo presenta copia certificada de acuerdo de fecha 09 de mayo del 2012, en el que se hace constar que el C. Juez, finca el remate del bien inmueble hipotecado a favor de la parte Juana Anaya González identificado como fracción de Terreno correspondiente al Rancho El Toro, camino Vecinal sin numero en las inmediaciones del Ejido Plan Liberador, Playas de Rosarito, Eaja California, con una superficie de 119.1253 hectáreas, con cuenta predial DR-003-129.

6.-Copia certificada del acuerdo de fecha 07 de octubre de 2013, expedido por el Juzgado Segundo de lo Civil, donde a petición de la parte actora Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., se ordena girar atento oficio al Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, a fin de que se sirva inscribir previamente el auto aprobatorio de remate de fecha 5 de septiembre del año 2013, ordenándose además se otorgue la escrituración en rebeldía de la parte demandada, debiendo remitir los autos del juicio en comento al Notario Público número 15, de la ciudad de Tijuana, Baja California.

7.- Copia certificada del Convenio de Renuncia de Cesión de erechos reales de fecha 26 de febrero de 2011, celebrado entre sucesiones acumuladas de los señores Rafael, Juana, Maria Antonia, Arcadio, Maria Guadalupe, Jose de Jesus, Juan Maria y Joaquín todos de apellidos Machado Valdez, a través de sus albaceas mancomunados señores Cesar Rivera Mendoza y Minerva Navarro Mendoza, como parte Cedente y por otra parte Inmobiliaria Creación S.A. de C.V. en su calidad de parte Cesionaria, donde en su Clausula primera se establece que Las Sucesiones Acumuladas antes referidas, venden ceden y traspasan a título oneroso los derechos de copropiedad que tienen sobre el predio rustico Rancho El Escondido, con clave catastral DR-005-099, con superficie de 104-85.45.51 hectáreas, a favor de la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., quien los recibe y acepta de conformidad.

8.- Copia certificada del Convenio de cesión de derechos litigiosos y de transacción judicial de fecha 06 de mayo de 2015, donde en su clausula Cuarta el C. Oscar Daniel Reyes Lizarraga, hace entrega física y jurídica de las superficies marcadas como F3 y F4; la primera con superficie de 163,641.191 metros cuadrados y la segunda de 81,140.53 metros cuadrados en favor de Moreno y Compañía Sucesores, S. de R.L. de C.V, e Inmobiliaria Creación S.A. de C.V.

9.- Copia certificada de la Constancia de reconocimiento de posesión de fecha 3 de mayo de 2023, celebrado por primera parte por el C. Oscar Daniel Reyes Lizarraga, Martha Imelda Lizarraga por su propio derecho y en su carácter de apoderada de J. Jesus Reyes Martínez y por otra parte la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., comparecieron a fin de hacer constar el reconocimiento de la posesión material y jurídica de las fracciones de terrero en cumplimiento al convenio aprobado en el Juicio 196/2011 del Juzgado Civil de Primera Instancia de Playas de Rosarito, Baja California, donde en su Declaración IV, Cesión de derechos litigiosos realizada por Moreno y Compañía Sucesiones, S. de R.L. de C.V., a favor de Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., se hace constar la cesión de derechos que realizó la primera en favor de la segunda respecto del juicio 196/2011, para que consolide el 100% de derechos. Así mismo, en la clausula PRIMERA se reconoce la posesión material y jurídica que tiene la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., sobre las fracciones F3 con clave catastral DR-005-069 superficie de 163,641.19 metros cuadrados y la F4 con clave catastral



**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

DR-005-099, con superficie de 81,140.53 metros cuadrados, Constancia debidamente ratificada ante la fe del Lic. Gerardo Manuel Sosa Minakata, Notario Público número 3 de la ciudad de Tecate, B.C.

10.- Copia certificada de la Escritura 203,565 (doscientos tres mil quinientos sesenta y cinco), Volumen 7,139 (siete mil ciento treinta y nueve), de fecha 12 de diciembre de 2023, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número tres, en la ciudad de Tijuana B.C., misma que contiene La Adjudicación en favor de la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., respecto al predio ubicado en Rancho El Toro camino Vecinal sin número en las inmediaciones del Ejido Plan Libertador, Playas de Rosarito, Baja California, con superficie de 119.1253 Hectáreas (1,119,253.00 metros cuadrados) con cuenta predial DR-003-129, como se observa en la Clausula primera. Quedando inscrita en el Registro Público de Comercio bajo partida 6062844 en la Ciudad de Rosarito, Baja California, con fecha 9 de enero de 2024.

11.- Copia certificada de la Escritura 4,595 (cuatro mil quinientos noventa y cinco), volumen 99 (noventa y nueve) de fecha 14 de septiembre de 2023, celebrada ante la fe del Lic. Gerardo Manuel Sosa Minakata, Notario Público Número Tres, en la Ciudad de Tecate, Baja California, donde comparecieron; por una primera parte, la moral denominada Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., por otra parte, la persona jurídica denominada Moreno y Compañía Sucesores, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y por último el señor Oscar Daniel Reyes Lizarraga; quienes manifestaron que vienen a formalizar el convenio de cesión de derechos sobre los derechos de propiedad del predio rústico, entonces identificado con clave catastral DR-005-009, con superficie de 104-85-45.51 hectáreas, materia del juicio de prescripción positiva radicado en el índice del Juzgado Mixto de Playas de Rosarito, Baja California, bajo el expediente número 196/2011. Quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida 6061992 en la Ciudad de Rosarito, Baja California, con fecha 17 de octubre del 2023.

12.- Copia del pago complementario de derechos realizado en BBVA Bancomer, de fecha 31 de julio de 2023, número de operación 321212533988, Llave de pago 7DD4550174 por la cantidad de \$85,415.00 (ochenta y cinco mil cuatrocientos quince pesos 00/100 m.n.), por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular (trámite unificado), conforme lo establecido en el Art. 194-H-II-b, de la Ley Federal de Derechos vigente.

- II. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2847/23 de fecha 10 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación, requirió a Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, 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 **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099**, con ubicación en el o los municipio(s) de Playas de Rosarito 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 Documento Técnico Unificado Modalidad A:

1.- Respecto del área donde se colocará los ejemplares de plantas que serán rescatados se solicita lo siguiente:

- a) La superficie
- b) La ubicación en coordenadas UTM



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGP/UARRN/DSFS/1867/24

2.- Respecto a la superficie propuesta para cambio de uso de suelo en terrenos forestales se le solicita, presentar el desglose de las áreas por concepto de acuerdo a la actividad que se realizará en el predio (cambio de uso de suelo y conservación).

De la documentación legal:

1.- De acuerdo con lo establecido por el Artículo 139 fracción I del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, junto con la solicitud deberá presentarse copia simple de la identificación oficial del promovente, requisito el cual no da cumplimiento.

2.- Del segundo párrafo del artículo 139 fracción III del Reglamento de la Ley de la materia, exige la presentación de 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; para lo cual el C. Alejandro Rivera Campuzano, señala que el proyecto denominado Parque Industrial El Toro, se desarrollará en dos predios, siendo estos los identificados con las claves catastrales DR-005-099 y DR-003-129, ubicados en el municipio de Rosarito Baja California, con superficie total de 119.3486 hectáreas, por lo que presenta los siguientes documentales:

a). Para Acreditar la propiedad o posesión del predio DR-003-129, presenta:

I.- Copia certificada del acuerdo de fecha 11 de noviembre del 2011, emitido por el juzgado Segundo de lo Civil, en el cual se procede aprobar la Cesión de derechos del juicio 1835/1989 hecho por Juana Anaya González en favor de la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., así mismo presenta Copia certificada de acuerdo de fecha 09 de mayo del 2012, en el que se hace constar que el C. Juez, finca el remate del bien inmueble hipotecado a favor de la parte Juana Anaya González identificado como fracción de Terreno correspondiente al Rancho El Toro, camino Vecinal sin número en las inmediaciones del Ejido Plan Liberador, Playas de Rosarito, Baja California, con una superficie de 119.1253 Hectáreas, con cuenta predial DR-003-129.

II.- Copia certificada de acuerdo de fecha 07 de octubre de 2013, expedido por el juzgado Segundo de lo Civil, donde a petición de la parte actora Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., se ordena girar atento oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que se sirva inscribir previamente el auto aprobatorio de remate de fecha 05 de septiembre del año 2013, ordenándose además se otorgue la escrituración en rebeldía de la parte demandada, debiendo remitir los autos del juicio en comento al Notario Público número 15, de la ciudad de Tijuana, Baja California

Ahora bien, del análisis realizado a las documentales presentadas, se tiene que no presenta el Título de Propiedad debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, no obstante que desde el día 07 de octubre de 2013, (hace 10 años), el C. Juez Civil ordenó se otorgue la escrituración en Rebeldía, remitiéndose los autos del juicio en comento al Notario Público número 15, de la ciudad de Tijuana, B.C., de lo cual no presenta documentación alguna, por lo que no comprueba la propiedad del predio en el cual pretende realizar el cambio de uso de suelo. En lo que respecta a la posesión del predio, de las constancias analizadas, esta autoridad no puede tener la convicción de que el mismo aún se encuentre en su posesión, derivado de que las actuaciones que presenta fueron emitidas hace 10 años aproximadamente, aunado a que como se indicó en el párrafo anterior, el C. Juez de la causa ordenó su escrituración, por lo que al no presentar documental que acredite haber cumplido con la orden judicial, no presentar constancia actualizada emitida por Juez o Autoridad que haga constar que la moral actuante cuenta con la Posesión legal del predio en cuestión, esta Unidad Administrativa considera que no cumple con el requisito legal de demostrar la disposición del predio en comento.

b) Así mismo presenta para acreditar la propiedad o posesión del predio DR-005-099:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

I.- Copia certificada del Convenio de renuncia de cesión de derechos reales de fecha 26 de febrero de 2011, Celebrado entre sucesiones acumuladas de los señores Rafael , Juana, María Antonia , Arcadio, María Guadalupe, José de Jesús, Juan María y Joaquín todos de apellidos Machado Valdez, a través de sus albaceas mancomunados señores Cesar Rivera Mendoza y Minerva Navarro Mendoza, como parte Cedente y por otra parte Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., en su calidad de parte Cesionaria, donde en su Clausula primera se establece que las sucesiones acumuladas antes referidas, venden ceden y traspasan a título oneroso los derechos de copropiedad que tienen sobre el predio rustico Rancho El Escondido, con clave catastral DR-005-099, con superficie de 104-85.45.51 hectáreas, a favor de la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., quien los recibe y acepta de conformidad.

II.- Copia certificada del Convenio de Cesión de Derechos Litigiosos y de Transacción Judicial de fecha 06 de mayo de 2015, donde en su clausula cuarta el C. Oscar Daniel Reyes Lizárraga, hace entrega física y jurídica de las superficies marcadas como F3 y F4; la primera con superficie de 163,641.191 metros cuadrados y la segunda de 81,140.53 metros cuadrados en favor de Moreno y Compañía Sucesores, S. de R.L de C.V, e Inmobiliaria Creación S.A. de C.V.

III.- Copia certificada de la Constancia de Reconocimiento de Posesión de fecha 03 de mayo de 2023, celebrado por primera parte por el C. Oscar Daniel Reyes Lizarraga, Martha Imelda Lizarraga, por su propio derecho y en su carácter de apoderada de J. Jesus Reyes Martínez y por otra parte la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., comparecieron a fin de hacer constar el reconocimiento de la posesión material y jurídica de las fracciones de terrero en cumplimiento al convenio aprobado en el juicio 196/2011, del Juzgado Civil de Primera Instancia de playas de Rosarito, donde en su Declaración IV, Cesión de Derechos Litigiosos realizada por Moreno y Compañía Sucesiones, S. de R.L. de C.V., a favor de Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., se hace constar la cesión de derechos que realizó la primera en favor de la segunda respecto del juicio 196/2011, para que consolide el 100 % de derechos. Así mismo, en la cláusula primera se reconoce la posesión material y jurídica que tiene la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., sobre las fracciones F3 con clave catastral DR-005-069 superficie de 163,641.19 metros cuadrados y la F4 con clave catastral DR-005-099, con superficie de 81,140.53 metros cuadrados., Constancia debidamente ratificada ante la fe del Lic. Gerardo Manuel Sosa Minakata, Notario Público número 3 de la ciudad de Tecate, B.C.

De lo anterior se tiene que del análisis realizado a las documentales arriba referidas, no presenta el Título de Propiedad debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, no obstante que desde el día 06 de mayo de 2015, supuestamente consolidó los derechos de Posesión del predio en cuestión, sin haber regularizado la propiedad desde hace más de 8 años, y no pasa desapercibido el hecho de que presenta una Constancia de reconocimiento de Posesión de fecha 03 de mayo de 2023, sin embargo, esta no fue emitida por Autoridad facultada alguna, sino fue firmada por particulares, por lo que en este caso debe presentar el Título de Propiedad debidamente inscrito en el Registro Público Correspondiente o bien la Sentencia del C. Juez Civil, en la que conste que la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., es legítimamente posesionaria del predio solicitado para la realización del Cambio de Uso de Suelo, por lo que esta Unidad Administrativa considera que no cumple con el requisito legal de demostrar la disposición del predio en comento.

- iii. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 29 de enero de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 31 de enero de 2024, Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2847/23 de fecha 10 de noviembre de 2023 , la cual cumplió con lo requerido.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

- IV. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2238/23 de fecha 16 de agosto de 2023 recibido el 05 de septiembre de 2023, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo de proyecto denominado **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099**, con ubicación en el o los municipio(s) Playas de Rosarito en el estado de Baja California.
- V. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2341/23 de fecha 31 de agosto de 2023 esta Oficina de Representación notificó a Alejandro Rivera Campuzano en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, 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 **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Playas de Rosarito 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 el día 29 de Septiembre de 2023 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

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

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

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 Modalidad A.

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

La vegetación forestal 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 Modalidad A.

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

El proyecto se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas y fuera de áreas de conservación.

Las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas en el documento técnico unificado Modalidad A 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 Modalidad A.

El estudio plantea la implementación de un proyecto que para desarrollar un fraccionamiento industrial.

- VII. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/587/24 de fecha 13 de marzo de 2024, esta Oficina de Representación, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XXVIII, 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 139, 140 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la compensación ambiental por cambio de uso de suelo en terrenos forestales y su metodología para su estimación, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 3 de marzo de 2023 respectivamente, notificó a Alejandro Rivera Campuzano en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, 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 **\$5,302,469.03 (cinco millones trescientos dos mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 03/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 162.08 hectáreas con vegetación de Chaparral, preferentemente en el estado de Baja California.
- VIII. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 14 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 17 de junio de 2024, Alejandro Rivera Campuzano en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 5,302,469.03 (cinco millones trescientos dos mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 03/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 162.08 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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGP/UARRN/DSFS/1867/24

- 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 31 de Agosto de 2023, el cual fue signado por Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, 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 438058 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Playas de Rosarito, 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





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

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 Modalidad A que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., así como por ING. ALAIN RICARDO DIAZ FELIX 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. 6.

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

1.- Solicitud de Autorización del Trámite de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales de fecha 31 de agosto 2023, presentada en esta Oficina de Representación el 07 de agosto del 2023, y documentación adicional presentada el 31 de enero de 2024, suscrita por el C. Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de Representante Legal de la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V.

2.- Documento Técnico Unificado Modalidad A para Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARN/DSFS/1867/24

Modalidad A, del proyecto denominado Parque Industrial El Toro, en una superficie aproximada de 43.8058 hectáreas, de un área total de 119.3486 hectáreas.

3.- Copia Certificada de la Escritura 4 (cuatro), volumen 4 (cuatro) de fecha 7 de abril de 1981, celebrada ante la fe del Lic. Humberto Hassey Perezcano, Notario Público número 142, del Distrito Federal, que contiene la protocolización del Acta constitutiva de la moral Inmobiliaria Creación sociedad anónima de capital variable, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Baja California, mediante partida número 6002402 de fecha 28 de noviembre del 2000.

4.- Copia Certificada de la escritura 5,911 (cinco mil novecientos once), volumen 111 (ciento once) de fecha 6 de septiembre de 1990, celebrada ante la fe de la Lic. Olga Sánchez Cordero de García Villegas, Notario Público número 182 de la Ciudad de México, por medio de la cual se Protocoliza el otorgamiento de Poderes Generales que otorga la moral denominada Inmobiliaria Creación, Sociedad Anónima de Capital Variable a favor del C. Alejandro Rivera Campuzano, siendo estos para Pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con facultades para representar a la sociedad.

5.- Copia certificada por el Lic. Francisco Fierro Domínguez, Secretario de Acuerdos del Juzgado Segundo Civil, con fecha 20 de julio de 2023, del acuerdo de fecha 11 de noviembre del 2011, emitido por el Juzgado Segundo de lo Civil, en el cual se procede aprobar la Cesión de Derechos del Juicio 1835/1989 hecho por Juana Anaya González en favor de la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., así mismo presenta copia certificada de acuerdo de fecha 09 de mayo del 2012, en el que se hace constar que el C. Juez, finca el remate del bien inmueble hipotecado a favor de la parte Juana Anaya González identificado como fracción de Terreno correspondiente al Rancho El Toro, camino Vecinal sin numero en las inmediaciones del Ejido Plan Liberador, Playas de Rosarito, Baja California, con una superficie de 119.1253 hectáreas, con cuenta predial DR-003-129.

6.-Copia certificada del acuerdo de fecha 07 de octubre de 2013, expedido por el Juzgado Segundo de lo Civil, donde a petición de la parte actora Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., se ordena girar atento oficio al Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, a fin de que se sirva inscribir previamente el auto aprobatorio de remate de fecha 5 de septiembre del año 2013, ordenándose además se otorgue la escrituración en rebeldía de la parte demandada, debiendo remitir los autos del juicio en comento al Notario Público número 15, de la ciudad de Tijuana, Baja California.

7.- Copia certificada del Convenio de Renuncia de Cesión de erechos reales de fecha 26 de febrero de 2011, celebrado entre sucesiones acumuladas de los señores Rafael, Juana, Maria Antonia, Arcadio, Maria Guadalupe, Jose de Jesus, Juan Maria y Joaquín todos de apellidos Machado Valdez, a través de sus albaceas mancomunados señores Cesar Rivera Mendoza y Minerva Navarro Mendoza, como parte Cedente y por otra parte Inmobiliaria Creación S.A. de C.V. en su calidad de parte Cesionaria, donde en su Clausula primera se establece que Las Sucesiones Acumuladas antes referidas, venden ceden y traspasan a título oneroso los derechos de copropiedad que tienen sobre el predio rustico Rancho El Escondido, con clave catastral DR-005-099, con superficie de 104-85.45.51 hectáreas, a favor de la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., quien los recibe y acepta de conformidad.

8.- Copia certificada del Convenio de cesión de derechos litigiosos y de transacción judicial de fecha 06 de mayo de 2015, donde en su clausula Cuarta el C. Oscar Daniel Reyes Lizarraga, hace entrega física y jurídica de las superficies marcadas como F3 y F4, la primera con superficie





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

de 163,641.191 metros cuadrados y la segunda de 81,140.53 metros cuadrados en favor de Moreno y Compañía Sucesores, S. de R.L de C.V, e Inmobiliaria Creación S.A. de C.V.

9.- Copia certificada de la Constancia de reconocimiento de posesión de fecha 3 de mayo de 2023, celebrado por primera parte por el C. Oscar Daniel Reyes Lizarraga, Martha Imelda Lizarraga por su propio derecho y en su carácter de apoderada de J. Jesus Reyes Martínez y por otra parte la Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., comparecieron a fin de hacer constar el reconocimiento de la posesión material y jurídica de las fracciones de terrero en cumplimiento al convenio aprobado en el Juicio 196/2011 del Juzgado Civil de Primera Instancia de Playas de Rosarito, Baja California, donde en su Declaración IV, Cesión de derechos litigiosos realizada por Moreno y Compañía Sucesiones, S. de R.L. de C.V., a favor de Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., se hace constar la cesión de derechos que realizó la primera en favor de la segunda respecto del juicio 196/2011, para que consolide el 100% de derechos. Así mismo, en la cláusula PRIMERA se reconoce la posesión material y jurídica que tiene la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., sobre las fracciones F3 con clave catastral DR-005-069 superficie de 163,641.19 metros cuadrados y la F4 con clave catastral DR-005-099, con superficie de 81,140.53 metros cuadrados, Constancia debidamente ratificada ante la fe del Lic. Gerardo Manuel Sosa Minakata, Notario Público número 3 de la ciudad de Tecate, B.C.

10.- Copia certificada de la Escritura 203,565 (doscientos tres mil quinientos sesenta y cinco), Volumen 7,139 (siete mil ciento treinta y nueve), de fecha 12 de diciembre de 2023, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número tres, en la ciudad de Tijuana B.C., misma que contiene La Adjudicación en favor de la moral Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., respecto al predio ubicado en Rancho El Toro camino Vecinal sin número en las inmediaciones del Ejido Plan Libertador, Playas de Rosarito, Baja California, con superficie de 119.1253 Hectáreas (1,119,253.00 metros cuadrados) con cuenta predial DR-003-129, como se observa en la Clausula primera. Quedando inscrita en el Registro Público de Comercio bajo partida 6062844 en la Ciudad de Rosarito, Baja California, con fecha 9 de enero de 2024.

11.- Copia certificada de la Escritura 4,595 (cuatro mil quinientos noventa y cinco), volumen 99 (noventa y nueve) de fecha 14 de septiembre de 2023, celebrada ante la fe del Lic. Gerardo Manuel Sosa Minakata, Notario Público Número Tres, en la Ciudad de Tecate, Baja California, donde comparecieron; por una primera parte, la moral denominada Inmobiliaria Creación S.A. de C.V., por otra parte, la persona jurídica denominada Moreno y Compañía Sucesores, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y por último el señor Oscar Daniel Reyes Lizarraga; quienes manifestaron que vienen a formalizar el convenio de cesión de derechos sobre los derechos de propiedad del predio rústico, entonces identificado con clave catastral DR-005-009, con superficie de 104-85-45.51 hectáreas, materia del juicio de prescripción positiva radicado en el índice del Juzgado Mixto de Playas de Rosarito, Baja California, bajo el expediente número 196/2011. Quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo partida 6061992 en la Ciudad de Rosarito, Baja California, con fecha 17 de octubre del 2023.

12.- Copia del pago complementario de derechos realizado en BBVA Bancomer, de fecha 31 de julio de 2023, número de operación 321212533988, Llave de pago 7DD4550174 por la cantidad de \$85,415.00 (ochenta y cinco mil cuatrocientos quince pesos 00/100 m.n.), por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular (trámite unificado), conforme lo establecido en el Art. 194-H-II-b, de la Ley Federal de Derechos vigente.

Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 141 del RL GDFS, 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;



**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

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 Modalidad A entregado en esta Oficina de Representación, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 y la información complementaria con ESCRITO S/N, de fechas 9 de agosto de 2023, 31 de Agosto de 2023 y 29 de Enero de 2024, 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



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGP/UARRN/DSFS/1867/24

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:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

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

ARTÍCULO 93. La Secretaría autorizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

De la lectura de la disposición anteriormente citada, se desprende que a esta autoridad administrativa sólo le está permitido autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción, cuando el interesado demuestre a través de su estudio técnico justificativo, que se actualizan los supuestos siguientes:

1. *Que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga,*
2. *Que la erosión de los suelos se mitigue,*
3. *Que la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue y*
4. *Que el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitigue.*

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

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:

Para el análisis de la biodiversidad en el área del proyecto se tomó información en 5 sitios de muestreo circulares de 1000 metros cuadrados cada uno, mientras que para la cuenca se analizó información de 71 sitios de muestreo de las mismas dimensiones. La totalidad de los 66 sitios restantes para el análisis de la biodiversidad en la cuenca fueron tomados en diversas fechas como parte de la elaboración de otros Estudios Técnicos Justificativos o Documentos Técnicos Unificados para el cambio de uso de suelo, por lo anterior, es muy probable que dada la ejecución de dichos proyectos, la vegetación registrada en esas fechas ya no se encuentre disponible, sin embargo, en su momento, fueron verificados con visitas técnicas por parte de personal de la SEMARNAT. La diversidad es una propiedad fenomenológica que pretende expresar la variedad de elementos distintos. Como cualidad fundamental de nuestra percepción, sentimos la necesidad de cuantificarla. El desarrollo de una medida que permita expresar de manera clara y comparable la diversidad biológica presenta dificultades y limitaciones. No se trata simplemente de medir una variación de uno o varios elementos comunes, sino de cuantificar y ponderar cuantos elementos o grupos de elementos diferentes existen. Las medidas de diversidad existentes pues, no son más que modelos cuantitativos o semicuantitativos de una realidad cualitativa con límites muy claros en cuanto a sus aplicaciones y alcances. Las medidas de diversidad más sencillas consisten en índices matemáticos que expresan la cantidad de



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

información y el grado de organización de la misma. Básicamente las expresiones métricas de diversidad tienen en cuenta tres aspectos: Riqueza: Es el número de elementos, según el nivel, se trata del número de alelos o heterocigosis (nivel genético), número de especies (nivel específico), o del número de hábitats o unidades ambientales diferentes (nivel ecosistémico); Abundancia relativa: Es la incidencia relativa de cada uno de los elementos en relación a los demás y Diferenciación: Es el grado de diferenciación genética, taxonómica o funcional de los elementos. Para el presente análisis de la biodiversidad en el área del proyecto y la cuenca se utilizarán los índices de Shannon, Simpson y Margalef. El índice de Simpson indica que con una probabilidad del 67%, al elegir dos individuos al azar en el área del proyecto, esos individuos serán de diferentes especies. Mientras tanto para la cuenca, dicha probabilidad es del 93%. El índice de Shannon indica que el nivel de biodiversidad en el área del proyecto es Media, mientras que en la cuenca es nivel Muy Alta. Por otro lado, el índice de Margalef indica que la biodiversidad en el proyecto es Baja y en la cuenca es Muy Alta. Para el caso del área del proyecto se obtuvieron índices Bajo, Medio y Alto. Su índice promedio es 0.46, por lo que se concluye que la biodiversidad promedio es de nivel Medio. Para el caso de la cuenca se obtuvieron índices Muy Altos. Su índice promedio es 0.93, por lo que se concluye que la biodiversidad promedio es de nivel Muy Alto. En los tres índices, las diferencias obtenidas para el área del proyecto y la cuenca fueron significativas, pudiendo concluirse lo siguiente: La biodiversidad en el área del proyecto es menor que en la cuenca, el desarrollo del proyecto no afectará la biodiversidad en la cuenca.

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 LGDF, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, mantiene la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados

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

Del Documento Técnico Unificado Modalidad A, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

El objetivo de la aplicación de la siguiente metodología es estimar la pérdida de suelo por erosión hídrica en el área solicitada para cambio de uso de suelo, tanto la erosión real (actual) como la potencial (posterior a la eliminación de la vegetación). Aunque existen una gran cantidad de modelos para calcular la erosión del suelo, la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (USLE) es todavía el modelo de estimación de la erosión del suelo con mayor aceptación y de más amplia aplicación.

Este modelo es de gran utilización porque plantea el proceso de erosión basándose en un pequeño número de factores: la erosividad de la lluvia, erosionabilidad del suelo, topografía del terreno y la cobertura vegetal. La estimación de erosión es anual y la USLE sirve como guía metodológica para la toma de decisiones en la planeación de la conservación del suelo. La herramienta lógica para aplicar un método como la USLE es un sistema de información geográfica (SIG) ya que todos los elementos que forman la ecuación tienen una clara representación geográfica sobre el territorio. Así una vez estructurados todos los factores como capas temáticas o con alguna otra estructura de datos, es posible obtener el resultado con una simple operación de superposición de capas. Además de los factores empleados en el cálculo de la erosión hídrica potencial, se integra el factor C (Cobertura vegetal) mediante el cual se estima la erosión real que se tiene en el territorio con la protección de la vegetación. En el cálculo de





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

ambos tipos de erosión (real y potencial), el factor pendiente es el que mayormente influye en los resultados, debido a que en el área del proyecto las pendientes son moderadas, la variación entre la erosión real y potencial no fue sustancial. El resultado de erosión potencial considera la eliminación de la vegetación pero sin realizar modificaciones en las formas y pendientes del terreno, tampoco en la estructura física de los suelos. Las obras que contempla el proyecto (parque industrial) requieren modificar la forma del terreno y reducir las pendientes a un promedio del 5% (reducción del 90% en las pendientes), lo que se traducirá en una reducción aproximada del 50% en el nivel de erosión potencial obtenido. También se sellará el suelo con concreto en la mayor parte de la superficie del proyecto, reduciendo con ello un aproximado de 30% adicional del rango de erosión potencial. Además de lo anterior, el proyecto contempla realizar la eliminación de la vegetación de forma paulatina, conforme se vaya avanzando en la construcción del proyecto, y no de una sola vez, lo que se estima reduzca en un porcentaje de 10% el nivel de erosión potencial obtenido. Por otro lado, las actividades preventivas y de mitigación también reducirán la pérdida de suelo por erosión, en un estimado del 5%. Sin la ejecución del proyecto, la pérdida de suelo por erosión en la superficie solicitada para cambio de uso de suelo (43.8058 hectáreas) es de 577.79 toneladas. Una vez aplicadas las medidas preventivas y de mitigación de la erosión se obtuvo una pérdida de suelo de 318.46 toneladas. Tomando en cuenta que con la ejecución del proyecto y las medidas preventivas la pérdida de suelo será similar a la actual, se puede concluir que con la ejecución del proyecto no se provocará la 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:

Gabriel Díaz y otros autores, en el año 2011 publicaron un artículo denominado Mapeo del índice de aridez y su distribución poblacional en México, en el que utilizando el índice de aridez (IA), delimitaron las zonas áridas y húmedas de México. El índice de aridez se calcula como el cociente entre la precipitación media anual y la evapotranspiración potencial, el IA expresa la disponibilidad hídrica para los ecosistemas. Como uno de sus resultados, generaron un mapa de índice de aridez para todo el país, en el cual, la mayor parte del municipio de Mexicali fue catalogado como una zona hiperárida mientras que el resto se catalogó como árida. El área del proyecto se ubica dentro de la zona hiperárida.

La información fue que se presenta a continuación fue obtenida de un artículo publicado en el año 2018 por Oscar Briones y otros autores, denominado Biomasa y productividad en las zonas áridas mexicanas, publicada en la revista Madera y Bosques. La productividad primaria es el resultado de la cantidad de dióxido de carbono (CO₂) que las hojas absorben a través de la fotosíntesis y es el proceso por el cual el carbono (C) y la energía entran al ecosistema. La productividad primaria neta (PPN) es la ganancia neta de C por la vegetación y es un indicador del balance de C entre la cantidad que ingresa al ecosistema y la cantidad liberada por las plantas durante la respiración.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGP/UARRN/DSFS/1867/24

La PPN en los ecosistemas terrestres se correlaciona fuertemente con la precipitación y la asociación entre ambas variables es más estrecha en los ecosistemas áridos. La determinación adecuada de la biomasa de un ecosistema permite determinar los almacenes de C y otros elementos químicos en cada uno de sus componentes y representa la cantidad potencial de C que puede ser liberado a la atmósfera o conservado y fijado en determinada superficie.

En los ecosistemas terrestres la producción de hojarasca (caída de hojas, ramitas, cortezas, flores, frutos), raíces finas muertas y su descomposición es la ruta principal de transferencia del carbono proveniente de la productividad primaria al suelo. Uno de sus principales resultados que obtuvieron, fue que, analizando información generada en matorrales xerófilos de las zonas áridas Sonorense, Chihuahuense, Tamaulipeca y Poblana, generaron una ecuación que relaciona la producción de hojarasca con la precipitación media anual, dicha ecuación se muestra a continuación.

Producción de hojarasca (Ton/ha/año) = $-0.455467 + 0.0078571 \times \text{Precipitación (mm)}$. En esta ecuación, la precipitación media anual mínima para que la producción de hojarasca resulte ser cero o nula es de 58 milímetros anuales.

Utilizando esta ecuación y tomando en cuenta que la precipitación media anual en el área del proyecto es de 260.9 mm, la producción estimada de hojarasca sería de 1.59 toneladas/ha/año. Por otro lado, los autores mencionan que la PPN estimada a través del Índice Espectral de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI) mostró valores menores a 100 kg/hectárea/año en las regiones más áridas de la zona árida Sonorense, y de 100 a 1,600 kg/hectárea/año en las regiones menos áridas de la zona árida Sonorense.

Si se utiliza el dato de que en el área del proyecto la PPN es de 1.59 ton/ha/año, en el área del proyecto (43.8058 hectáreas) la PPM sería de 69.65 tonelada/año.

Tomando en cuenta que la producción estimada de hojarasca es de los niveles más bajos del país, se considera que la ejecución del proyecto no afectará significativamente la captura de carbono. Adicionalmente a la actividad de rescate de individuos de flora silvestre, se realizará una reforestación en línea, considerando el acceso principal y la periferia del área del proyecto. Se considera plantar un total de 30 individuos, 15 de cada una de las siguientes especies: *Prosopis glandulosa* y *Cercidium microphyllum*.

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 no existen corrientes perennes de agua (arroyos y ríos), así como tampoco cuerpos de agua como lagos o lagunas. El proyecto contempla medidas preventivas y de mitigación para evitar impactos ambientales que pudieran poner en riesgo la poca cantidad de agua de lluvia que se presenta en la zona. Por lo anterior, puede concluirse que con la ejecución del proyecto no se deteriora la calidad del agua ni se disminuye su captación. Para determinar la





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

cantidad de agua que se infiltra actualmente al subsuelo se utilizó la siguiente fórmula: Infiltración = Precipitación-(0.95) Evapotranspiración - (0.8) Escurrimiento. Se considera un factor de corrección de 0.95 para la evapotranspiración, debido a que la mayor parte de las plantas de zonas áridas están adaptadas y reducen en gran medida la pérdida de humedad. Se considera un factor de corrección de 0.8 para el escurrimiento, ya que un porcentaje del mismo, al desplazarse sobre el suelo fuera del área de estudio, lo humedece y se infiltra. Los datos de precipitación y temperatura se obtuvieron de la base de datos de normales climatológicas para la estación 2038, de nominada Presa Rodríguez, ubicada aproximadamente a 11 kilómetros al Noreste del área del proyecto. Aplicando la fórmula para el cálculo de la infiltración, mencionada anteriormente, se obtiene que la infiltración en el área del proyecto, previo a su desarrollo es de 181.74 metros cúbicos/ha/año. El cálculo de la infiltración futura se realiza utilizando la misma metodología, solo que para la determinación del factor k se tomarán en cuenta las siguientes dos consideraciones. 1. Se eliminará la vegetación. Dado que la cobertura actual de la vegetación es Baja, al eliminarla quedará con un nivel Muy Bajo de cobertura y 2. Se realizará movimiento de tierras y se reducirán las pendientes del terreno. Al realizarlo se incrementa la permeabilidad al nivel Alto. Aplicando la fórmula para el cálculo de la infiltración, mencionada anteriormente, se obtiene que la infiltración en el área del proyecto, posterior a su desarrollo será de 177.49 metros cúbicos/ha/año, lo que resulta ser la misma que en la actualidad. Dada la baja o nula cantidad de agua que se verá modificada, se puede concluir que el desarrollo del proyecto no afectará negativamente la infiltración del 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 emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate.

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

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

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal no emitió opinión alguna, solicitada mediante oficio No. ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2238/23 de fecha 16 de agosto de 2023, debidamente notificado el 5 de septiembre de 2023.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

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

Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

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

Programas de ordenamiento ecológicos.

Programa de ordenamiento ecológico de Baja California (POEBC): Según el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California 2014, el área del proyecto se encuentra ubicado en la UGA 1 y el subsistema 1.a denominado como Urbano, donde aplica la política de Aprovechamiento Sustentable: La Política de Aprovechamiento Sustentable tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente urbano o productivo y que pueden poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas, provocando un deterioro ambiental y disminuyendo la calidad de vida de la población en general. En la tabla 76 del Documento Técnico Unificado se presentan los lineamientos para el sector industria del POEBC que aplican al proyecto. Para el sector Conservación aplican los criterios CON01 al CON15 y se presentan en la Tabla 77.

Normas Oficiales Mexicanas.

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.

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.

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.

NOM-041-SEMARNAT-2006: Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

El proyecto se encuentra ubicado fuera de los centros de población de la ciudad de Playas de Rosarito.

Demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable: Artículo 93. La Secretaría solo podrá autorizar 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.

Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable: Artículo 141. Los estudios técnicos justificativos a que hace referencia el artículo 93 de la Ley, deberán contener la información correspondiente.

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: ARTICULO 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.....

3.- En lo que corresponde a que deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable. Para ello, la Secretaría se coordinará con el Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas se manifiesta lo siguiente:

- 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

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° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/587/24 de fecha 13 de marzo de 2024, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$5,302,469.03 (cinco millones trescientos dos mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 03/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 162.08 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 14 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 17 de junio de 2024, Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 5,302,469.03 (cinco millones trescientos dos mil cuatrocientos sesenta y nueve pesos 03/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 162.08 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 18, 26, 32 Bis fracciones I, II, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; en los Artículos 2 Fracción XXX, 4, 5, 19 Fracción XXIII, 33, 34 y 35 Fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; Artículo 1, 16 Fracciones XX y XXIII, 58 Fracción I, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 139 y 140 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; los Artículos 1, 4, 5 Fracciones II y X, 28 Fracción VII, 31, 34, 35, 35 BIS 3 último párrafo y 109 BIS 1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 1, 2, 3 Fracciones I y IV, 4, 5 inciso O), 9, 10, 11 último párrafo, 12 Fracciones I, III, V y VIII, 24, 37, 38, 42, 44, 45 Fracción III, 46, 47, 48 y 49 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 15, 15 A Fracciones I y IV, 16 Fracción X, 35, 36, 55, 57 Fracciones I y IV, 69 C, 83 y 85 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y en el ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de diciembre de 2010, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 438,058 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099**, con ubicación en el o los municipio(s) de Playas de Rosarito en el estado de Baja





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

California, promovido por Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, 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 de cambio de uso de suelo

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	504581.9	3579782.9
2	504739.6	3579729.5
3	504754.2	3579725.7
4	504754.6	3579574.5
5	504755	3579453.9
6	504755.4	3579297.1
7	504725	3579279.9
8	504692.9	3579275.4
9	504691	3579298.7
10	504709.2	3579301.3
11	504743.8	3579333.9
12	504691	3579365.5
13	504650.2	3579308
14	504644.3	3579277.3
15	504677.1	3579291.5
16	504685.6	3579271.2
17	504663.8	3579268.2
18	504645.3	3579258.2
19	504616.9	3579224.2
20	504548.4	3579151.6
21	504560.8	3579125
22	504477.1	3579105.4
23	504339.4	3579073.1
24	504328.7	3579092.2
25	504302.9	3579074.1
26	504288.5	3579075.3
27	504269.2	3579063.8
28	504260.2	3579072.9
29	504244	3579061.8
30	504204.7	3579065.8
31	504198.7	3579085.6
32	504204.3	3579130.6
33	504198.4	3579152.8
34	504206.6	3579179.2
35	504214.9	3579238.4
36	504207	3579256.6
37	504228.5	3579286.4
38	504265.8	3579316.8



[Handwritten signature]



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGP/UARRN/DSFS/1867/24

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
39	504263.5	3579322.1
40	504249.6	3579319.5
41	504244.7	3579325.1
42	504246	3579340
43	504239.1	3579341.6
44	504226.2	3579310.5
45	504191.4	3579258.6
46	504201	3579244.4
47	504191.2	3579185.5
48	504179.2	3579160.7
49	504182.8	3579147.8
50	504168.3	3579106.5
51	504158	3579087.6
52	504136.5	3579067.5
53	504144.1	3579059.8
54	504164.3	3579057.2
55	504153.8	3579043.4
56	504108.7	3579035.7
57	504073.7	3579018.2
58	504049.6	3579025.2
59	504049.7	3579025.3
60	504070.3	3579059.8
61	504076.4	3579080.5
62	504052.6	3579125.8
63	504017.2	3579151.2
64	504023.1	3579117.2
65	504018.3	3579089
66	504023	3579068
67	504031.8	3579050.2
68	504025.8	3579033.8
69	503916.1	3579013.9
70	503882.2	3578980.1
71	503892.4	3579021.2
72	503894.7	3579034.6
73	503896.8	3579051.2
74	503900.3	3579066.1
75	503902.6	3579091.2
76	503905.3	3579113
77	503906.1	3579121.4
78	503915.3	3579157
79	503920.7	3579190.1
80	503932.7	3579238.7
81	503930.2	3579243.6
82	503946.5	3579299.1
83	503950.4	3579306.4
84	503957.8	3579314.7
85	503970.3	3579339.2
86	503980.3	3579360.2
87	503991.1	3579367.5
88	503997.7	3579375.9





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24**

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
89	504011.4	3579382.4
90	504020.9	3579390
91	504036.3	3579416.7
92	504044.2	3579424.8
93	504054.8	3579447.4
94	504057	3579453.6
95	504065.1	3579448.2
96	504069.9	3579459.4
97	504102.3	3579478.1
98	504125	3579503
99	504132.6	3579508.1
100	504130.7	3579513
101	504143.6	3579534
102	504161.8	3579550.7
103	504181.3	3579559.4
104	504241.2	3579568
105	504334.2	3579560.8
106	504339.8	3579566.4
107	504366.2	3579568.8
108	504393.7	3579566.7
109	504426.8	3579555.2
110	504440.5	3579555.9
111	504455	3579552.1
112	504427.6	3579520.6
113	504415.6	3579434.6
114	504472.3	3579400.4
115	504588.2	3579392.8
116	504625.9	3579415.5
117	504635.8	3579460.3
118	504589.8	3579483.5
119	504585.4	3579556
120	504564.8	3579569.4
121	504544.2	3579544.5
122	504460.4	3579558.3
123	504459.2	3579556.9
124	504425.1	3579564.1
125	504397.3	3579572.4
126	504365.9	3579574.4
127	504329.9	3579569.1
128	504241.2	3579573.7
129	504179.1	3579565.1
130	504157.9	3579554.8
131	504139.4	3579537.6
132	504119.5	3579505.2
133	504098.7	3579481.7
134	504079	3579469.2
135	504068.2	3579464.3
136	504060	3579462.8
137	504060.5	3579472.2
138	504055.4	3579484.1



MSE R



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGP/UARRN/DSFS/1867/24

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
139	504055.4	3579494.5
140	504049.8	3579506.5
141	504048.8	3579527.7
142	504044.3	3579539.4
143	504046.9	3579549.1
144	504051.8	3579558.1
145	504060.6	3579565.9
146	504075.8	3579592.7
147	504084.8	3579600.5
148	504076	3579623.9
149	504052.9	3579661.7
150	504059.6	3579684.6
151	504086.1	3579714.8
152	504124.7	3579754.3
153	504125.9	3579756.5
154	504127.1	3579758.6
155	504158.7	3579763.8
156	504217.8	3579763.3
157	504252.5	3579753
158	504299.8	3579724
159	504416.4	3579749.8
160	504477.5	3579749.7

Polígono: Polígono de reubicación de individuos de flora rescatados

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	503749	3579457
2	503772	3579447
3	503761	3579424
4	503739	3579434

Descripción del uso	Superficie (hectáreas)
Industrial	24.1675
Equipamiento urbano	1.9811
Talud	13.0119
Vialidades	4.2992
Paso de servicio	0.3461
Total	43.8058

II. Los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y el Código de Identificación para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas forestales son los siguientes:

PREDIO AFECTADO: Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-02-005-CRE-001/24





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

ESPECIE	N° DE INDIVIDUOS
Rhamnus crocea	263
Tetracoccus dioicus	2103
Yucca whipplei	1402
Artemisia californica	350
Rhus integrifolia	2278
Adenostoma fasciculatum	20150
Astragalus sp	38286
Malosma laurina	964
Viguiera laciniata	3855
Heteromeles arbutifolia	175
Salvia munzii	3066
Encelia californica	175
Hazardia squarrosa	3592
Ceanothus greggii	13229
Malacothamnus fasciculatum	3592
Brassica nigra	147098
Marrubium vulgare	964
Salvia sp.	9725
Cercocarpus montanus	175
Helianthus laciniatus	14631
Adolphia californica	1665
Diplacus longiflorus	175
Yucca schidigera	1752

- iii. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.
- iv. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este Resolutivo.
- v. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este Resolutivo
- vi. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 141 último párrafo de su Reglamento, el promovente manifiesta que llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de especies de



Handwritten signature



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGP/UARRN/DSFS/1867/24

la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y desmonte, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este resolutivo.

- VII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este resolutivo.
- VIII. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XIII de este resolutivo.
- IX. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XIII de este Resolutivo.
- X. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el Documento Técnico Unificado Modalidad A, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XIII de este Resolutivo.
- XI. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Oficina de Representación la documentación correspondiente.
- XII. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Oficina de Representación, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XIII de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.
- XIII. Se deberá presentar a esta Oficina de Representación con copia a la Oficina de Representación de 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 Modalidad A.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

- xiv. Se deberá comunicar por escrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Baja California con copia a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.
- xv. No se autorizan actividades altamente riesgosas, ni instalaciones de tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos, ni de residuos radioactivos. La presente autorización sólo aplica en lo citado en la Fracción VII del artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- 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 10 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Oficina de Representación, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- xvii. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de diez años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- xviii. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 35, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

- i. La empresa Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., será la única responsable ante la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- ii. La empresa Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el documento técnico unificado Modalidad A 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 Modalidad A y de los términos indicados en la presente autorización.
- iv. La empresa Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1867/24

- v. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Oficina de Representación, en los términos y para los efectos que establece el artículo 42 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como los artículos 22 y 23 de su Reglamento, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- vi. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir esta Oficina de Representación u de otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a Alejandro Rivera Campuzano, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Creación, S.A. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado **Fraccionamiento Industrial El Toro, en los Predios con claves catastrales DR-003-129 y DR-005-099**, con ubicación en el o los municipio(s) de Playas de Rosarito 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 EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

14 AGO 2024

MTRO. RICARDO JAVIER CARDENAS 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

