



- 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/1934/24

Bitácora:02/MA-1154/01/22

Mexicali, Baja California, 20 de agosto de 2024

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

JORGE ANTONIO NUÑEZ CHAIN
REPRESENTANTE LEGAL DE FRASA DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V.
BOULEVARD FUNDADORES NO. 3078-E COLONIA JUÁREZ, 22040
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
TELÉFONO: (664) 676-8100

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Jorge Antonio Nuñez Chain en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 157,350 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996", a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, y

RESULTANDO

I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 de fecha 12 de diciembre de 2021, recibido en esta Oficina de Representación el 26 de enero de 2022, Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 157350 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996", a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

1.- Solicitud de Autorización del Trámite de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales de fecha 12 de diciembre 2021, presentada en esta Oficina de Representación el 26 de enero del 2022, suscrita por el C. JORGE ANTONIO NUÑEZ CHAIN, en su carácter de Representante Legal de la empresa FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V., así mismo presenta escrito libre de fecha 07 de diciembre de 2021, en el que el promovente se ostenta como Representante Legal de la moral FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V.

2.- Copia simple de la Credencial Federal de Elector emitida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. JORGE ANTONIO NUÑEZ CHAIN, con folio 0958044692925 con vigencia en 2027.

3.- Documento Técnico Unificado Modalidad A para Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado "FRACC. PROYECTO EL HUERFANITO", en el que se indica que el promovente es la moral FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V., en una superficie aproximada de 15.735 hectáreas, con pretendida ubicación en el predio identificado con la clave catastral número DM-009-996, predio conocido como "El Herfanito", delegación de La Presa, Municipio de Tijuana, Baja California.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

4.- Copia Certificada de la ESCRITURA 172,236 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOCIENTOS TREINTA Y SEIS), VOLUMEN 5,371 (CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO), de fecha 22 de diciembre del 2017, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público Número 3 de Tijuana, Baja California, que contiene la CONSTITUCIÓN POR ESCISIÓN DE LA MORAL FRASA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en la cual consta además el traspaso de los bienes de la Sociedad Escindida (Fraccionamiento Arnaiz S.A. de C.V.), a FRASA DESARROLLOS, S.A.P.I. de C.V., señaladas en la CLAUSULA TRANSITORIA SEXTA inciso g) El Polígono "C" resultante de la segregación del predio rústico El Huerfanito, Delegación la presa, clave catastral DM009996, Acta que se encuentra registrada en el Registro Público de Comercio, número de folio 201800132216004N.

5.- Copia Certificada de la ESCRITURA 173,362 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS), VOLUMEN 5,427 (CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE), de fecha 14 de marzo del 2018, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público Número 3 de Tijuana, Baja California, que contiene LA PROTOCOLIZACIÓN DEL PODER GENERAL DE LA EMPRESA "FRASA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, A FAVOR DEL SEÑOR JORGE ANTONIO NUÑEZ CHAIN, entre los que se encuentra, PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.

6.- Copia Certificada de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del predio identificado como El Polígono "C" resultante de la segregación del predio rústico "El Huerfanito", Delegación la presa, clave catastral DM009996, con superficie de 157,349.766 m²., bajo la Partida número 6094666 de fecha 13 de febrero de 2018, a favor de la moral "FRASA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

7.- Copia del pago de derechos realizado en Bancomer, S.A., de fecha 9 de diciembre de 2021, realizado por la moral FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V., número de operación 1134312277430, Llave de pago 459D5F0FC5, por la cantidad de \$73,802.00 (SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DOS PESOS 00/100 M.N.) de conformidad con el Art. 194-H-II-b, Por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, de acuerdo con los criterios ambientales de la TABLA A y la clasificación de la TABLA B; conforme lo establecido en la Ley Federal de Derechos vigente.

8.- Copia del pago de derechos complementario realizado en Bancomer, S.A., de fecha 19 de enero de 2022, realizado por la moral FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V., número de operación 201912528649, Llave de pago 23724F8610, por la cantidad de \$5,440.00 (CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100 M.N.).

- ii. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2844/23 de fecha 10 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación, requirió a Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. 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 **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996", a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, haciéndole la





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

De la solicitud:

- 1.- Presentar actualizado el Formato FF-SERMANTA-031, debidamente firmado de ser el caso por el representante legal de la empresa Frasa Desarrollos, S.A. de C.V., asimismo la firma del técnico responsable de la elaboración del Documento Técnico Unificado.

Del Estudio Técnico Justificativo:

- 1.- 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).
 - 2.- Respecto del área donde se colocaron los ejemplares de plantas que serán rescatados se solicita lo siguiente:
 - a) La superficie
 - b) La ubicación en coordenadas UTM
 - c) La autorización expresa del propietario para que el área sea considerada como área de conservación.
- iii. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 26 de febrero de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 28 de febrero de 2024, Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2844/23 de fecha 10 de noviembre de 2023 , la cual cumplió con lo requerido.
- iv. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/337/22 de fecha 16 de febrero de 2022 recibido el 24 de febrero de 2022, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996", a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa**, con ubicación en el o los municipio(s) Tijuana en el estado de Baja California.
- v. Que mediante oficio A2201094MX de fecha 18 de marzo de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el día 18 de marzo de 2022, el Consejo Estatal Forestal envió la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996", a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

Con la finalidad de dar seguimiento a dichos proyectos, se emite la siguiente observación para: DTU Frasa Desarrollos, habla del rescate de flora y fauna, sin embargo, no hay nada en el documento que indique el cómo:

- vi. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/574/23 de fecha 14 de marzo de 2023 esta Oficina de Representación notificó a Jorge Antonio Nuñez Chain en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los



Jorge N



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/JARRN/DSFS/1934/24

predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996", a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California atendiendo lo siguiente:

- Que la superficie, datos de ubicación del predio y tipo de vegetación forestal que se pretenden afectar no difieran de lo establecido en el Documento Técnico Unificado Modalidad A, en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.
- Que no exista inicio de obras que haya implicado cambio de uso de suelo forestal en la superficie solicitada, en su caso, indicar la ubicación, tipos de vegetación y superficie involucrada.
- Si las especies de flora que se removerán corresponden a las indicadas en el Documento Técnico Unificado Modalidad A.
- Que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas dentro de las áreas sujetas a cambio de uso de suelo de terrenos forestales corresponda con la estimación reportada en el Documento Técnico Unificado Modalidad A.
- El estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar, precisando si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.
- Que la superficie donde se ubicará el proyecto no haya sido afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, indicar la superficie involucrada.
- Si existen especies de flora y fauna bajo alguna categoría de riesgo clasificadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, además de las establecidas en el Documento Técnico Unificado Modalidad A, reportar el nombre común y científico a nivel de género y especie.
- Que las medidas de mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y la fauna silvestres contempladas para el desarrollo del proyecto sean las adecuadas o, en su caso, cuáles serían las que propone el personal técnico.
- Si el desarrollo del proyecto es ambientalmente viable, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el Documento Técnico Unificado Modalidad A.
- Si en el área donde se llevará a cabo el proyecto existen tierras frágiles, en su caso, indicar su ubicación, características y las acciones necesarias para su protección.
- Si los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el documento técnico unificado, en caso contrario, precisar lo necesario.
- Que las coordenadas UTM que delimitan las áreas sujetas a cambio de uso de suelo de terrenos forestales correspondan a las manifestadas en el Documento Técnico Unificado Modalidad A.



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

VII. 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 24 de Marzo de 2023 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1.- Para constatar la ubicación del predio, se constató y verificó la ubicación de los vértices del polígono 5, 6 y 14.

2.- Se constató que al día de la visita no existe remoción de vegetación o inicio de obras vinculadas al proyecto que se pretende.

3.- El área del proyecto corresponde al ecosistema semiárido y sustenta vegetación primaria del tipo Chaparral, constatando la presencia de las especies citadas en el Documento Técnico Unificado Modalidad A.

4.- De la ubicación se desprende que el predio se encuentra inmerso en la superficie del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California y fuera de Áreas Naturales Protegidas y Áreas Terrestres e Hidrológicas Prioritarias para la Conservación.

5.- No se encontraron especies de flora y fauna con estatus de protección, listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y este predio está libre de afectación por incendios forestales.

6.- Para verificar las especies, se verificó el muestreo 5 del documento técnico y se establecieron 5 sitios adicionales al interior del predio.

7.- Se verificó y constató que dentro del polígono propuesto no existen cuerpos de agua ni cauces permanentes.

8.- Por las características de la obra se afectará suelo y vegetación en la superficie del proyecto.

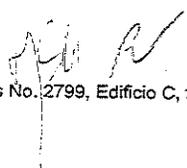
9.- Respecto a la superficie que se destinará al programa de rescate y reubicación de flora y fauna silvestre, no fue posible su verificación física dado que el documento técnico apostado no contiene cuadro de construcción para su localización y cuantificación de superficie.

10.- Por las características del proyecto que implica la remoción de la vegetación en la totalidad de la superficie del polígono del predio, así como sellamiento por edificación y pavimentación a excepción de la superficie que se destine al programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna a rescatar, se afectará la totalidad de los servicios ambientales establecidos en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

11.- Con la ejecución del proyecto se traerá beneficio social dada la necesidad de vivienda en la región.

VIII. Que mediante oficio N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/860/24 de fecha 16 de abril 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







OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/JARRN/DSFS/1934/24

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 08 de marzo de 2023 respectivamente, notificó a Jorge Antonio Nuñez Chain en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. 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 **\$2,007,595.22 (dos millones siete mil quinientos noventa y cinco pesos 22/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 61.37 hectáreas con vegetación de Chaparral, preferentemente en el estado de Baja California.

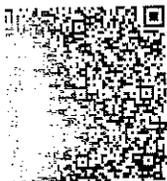
- IX. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 10 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 13 de junio de 2024, Jorge Antonio Nuñez Chain en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 2,007,595.22 (dos millones siete mil quinientos noventa y cinco pesos 22/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 61.37 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 33, 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- II. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de los artículos 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento.
- III. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 139 y 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como los artículos 9, 12 fracciones I, III, V, VIII y 14 de su Reglamento, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

1.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafos segundo y tercero, esta disposición establece:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

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 12 de Diciembre de 2021, el cual fue signado por Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. 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 157350 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996"**, a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California.

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

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

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

II. Lugar y fecha;

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

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

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

I. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;

II. Original o copia certificada del instrumento con el cual se acredite la personalidad del





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/JARRN/DSFS/1934/24**

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 consta 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-SEMA/RNAT-031, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

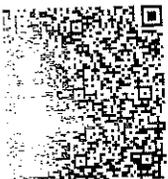
Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 139 fracción V del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado Documento Técnico Unificado Modalidad A que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V., así como por 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.

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 12 de diciembre 2021, presentada en esta Oficina de Representación el 26 de enero del 2022, suscrita por el C. JORGE ANTONIO NUÑEZ CHAIN, en su carácter de Representante Legal de la empresa FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V., así mismo presenta escrito libre de fecha 07 de diciembre de 2021, en el que el promovente se ostenta como Representante Legal de la moral FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V.

2.- Copia simple de la Credencial Federal de Elector emitida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. JORGE ANTONIO NUÑEZ CHAIN, con folio 0958044692925 con vigencia en 2027.

3.- Documento Técnico Unificado Modalidad A para Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado "FRACC. PROYECTO EL HUERFANITO", en el que se indica que el promovente es la moral FRASA DESARROLLOS, S.A de C.V., en una superficie aproximada de 15.735 hectáreas, con pretendida ubicación en el predio identificado con la clave catastral número DM-009-996, predio conocido como "El Herfanito", delegación de La Presa,





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

Municipio de Tijuana, Baja California.

4.- Copia Certificada de la ESCRITURA 172,236 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL DOCIENTOS TREINTA Y SEIS), VOLUMEN 5,371 (CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO), de fecha 22 de diciembre del 2017, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público Número 3 de Tijuana, Baja California, que contiene la CONSTITUCIÓN POR ESCISIÓN DE LA MORAL FRASA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en la cual consta además el traspaso de los bienes de la Sociedad Escindida (Fraccionamiento Arnaiz S.A. de C.V.), a FRASA DESARROLLOS, S.A.P.I. de C.V., señaladas en la CLAUSULA TRANSITORIA SEXTA inciso g) El Polígono "C" resultante de la segregación del predio rústico El Huerfanito, Delegación la presa, clave catastral DM009996, Acta que se encuentra registrada en el Registro Público de Comercio, número de folio 201800032216004N.

5.- Copia Certificada de la ESCRITURA 173,362 (CIENTO SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS), VOLUMEN 5,427 (CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE), de fecha 14 de marzo del 2018, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público Número 3 de Tijuana, Baja California, que contiene LA PROTOCOLIZACIÓN DEL PODER GENERAL DE LA EMPRESA "FRASA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, A FAVOR DEL SEÑOR JORGE ANTONIO NUÑEZ CHAIN, entre los que se encuentra, PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.

6.- Copia Certificada de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del predio identificado como El Polígono "C" resultante de la segregación del predio rústico "El Huerfanito", Delegación la Presa, Folio Real 1224679, clave catastral DM009996, con superficie de 157,349.766 m²., bajo la Partida número 6094666 de fecha 13 de febrero de 2018, a favor de la moral "FRASA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

7.- Copia del pago de derechos realizado en Bancomer, S. A. de fecha 22 de agosto de 2022, realizado por la moral FRASA DESARROLLOS, S.A.P.I. DE C.V., número de operación 223412792533, Llave de pago AED11F8B83, por la cantidad de \$79,242.00 (SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.).

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

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

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

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

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



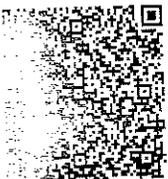


OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/JARRN/DSFS/1934/24

- IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;
- V. Un análisis comparativo de la composición florística y faunística del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales con relación a los tipos de vegetación del ecosistema de la cuenca, subcuenca o microcuenca hidrográfica, que permita determinar el grado de afectación por el Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales;
- VI. Un análisis comparativo de las tasas de erosión de los suelos, así como la calidad, captación e infiltración del agua, en el área solicitada respecto a las que se tendrían después de la remoción de la Vegetación forestal;
- VII. Estimación del volumen en metros cúbicos, por especie y por predio, de las Materias primas forestales derivadas del Cambio de uso del suelo;
- VIII. Plazo propuesto y la programación de las acciones para la ejecución del Cambio de uso de suelo;
- IX. Propuesta de programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna que pudieran resultar afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, en caso de autorizarse el Cambio de uso de suelo;
- X. Medidas de prevención y mitigación por la afectación sobre los Recursos forestales, el suelo, el agua, la flora y fauna silvestres aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del Cambio de uso de suelo;
- XI. Servicios ambientales que serán afectados por el Cambio de uso de suelo propuesto;
- XII. Análisis que demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados por el Cambio del uso de suelo se mantenga;
- XIII. Datos de inscripción en el Registro del Prestador de Servicios forestales que haya elaborado el estudio, y del que estará a cargo de la ejecución del Cambio de uso de suelo;
- XIV. Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones jurídicas aplicables, y
- XV. Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.

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

Para efectos de lo previsto en la fracción XIV del presente artículo, los interesados identificarán





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

los criterios de los programas de ordenamiento ecológico que emitan las autoridades competentes de los tres órdenes de gobierno, atendiendo al uso que se pretendió 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 12 de Diciembre de 2021 y 26 de Febrero 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.

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 en lo señalado en el Artículo 12 fracciones I, III, V y VIII del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, con fundamento en el Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el miércoles 22 de diciembre de 2010.

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

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

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

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

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

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/JARRN/DSFS/1934/24

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.

IV. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 93, párrafo primero, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de cuyo cumplimiento depende la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

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

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

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

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

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

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:

Se puede confirmar que el proyecto no compromete la biodiversidad y es técnicamente factible debido a lo siguiente:

- Las especies de flora que serán removidas están ampliamente distribuidas en la cuenca y en la entidad por lo que no se pondrán en riesgo sus poblaciones. El mismo caso para las especies de fauna que viven o transitan por el lugar, las cuales además de ser rescatadas u ahuyentadas, tienen la capacidad de moverse a los hábitats circundantes.

- El terreno al estar colindante al asentamiento humano en colinas de la presa y otros desarrollos y a la presa misma, obligó al desplazamiento de las especies de fauna.

- El terreno no forma parte de ANP, RHP y AICAS; El tipo de vegetación presente en el predio es matorral, los cuales se encuentra ampliamente distribuidos en la cuenca y en la entidad, por lo que, el desarrollo del proyecto, no pone en riesgo las poblaciones de las diferentes especies de plantas que integran a estos tipos de vegetación.

- A pesar de que no se reportan especies de flora enlistada en la NOM-059- SEMARNAT-2010 como (*Ferocactus viridescens*), si se llegase a observar ésta será reubicada conforme al plan de rescate, elaborado para tal fin, mismo que se anexa al presente estudio.

- El proyecto toma en cuenta los principios básicos del Nuevo Urbanismo: ciudad caminable, conectividad, usos mixtos, diversidad tipológica habitacional, diseño urbano y arquitectónico de calidad, densificación planificada, transporte y conexión inteligente, sustentabilidad, calidad de vida y respeto al medio ambiente. Esto va de la mano con los objetivos del proyecto, al proponer un desarrollo inmobiliario acorde con los principios de sustentabilidad.

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 93 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, mantiene la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados

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

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

Se puede confirmar que con el proyecto no se provocará la erosión de los suelos debido a lo siguiente:

- Las áreas verdes, es una medida que mitigará el impacto ambiental sobre los recursos agua, suelo y vegetación.

- Donde se desarrollará el proyecto, el terreno cuenta con pendientes por debajo de los 25





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARN/DSFS/1934/24

grados, además se encuentra en una zona con precipitaciones bajas, estos atributos contribuyen a que la erosión no sea significativa para el predio.

- Con base al análisis de erosión y pérdida de suelo que se desarrolla en el presente estudio, se tiene que no hay un incremento significativo en el nivel de erosión del predio, del estado actual al estado potencial.

- Al removerse la vegetación, en forma inmediata se llevará acabo las construcciones, para evitar la pérdida y erosión del suelo.

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:

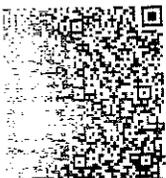
Del Documento Técnico Unificado Modalidad A se desprende lo siguiente:

Los principales almacenes de carbono en los ecosistemas forestales son el suelo, la vegetación y el mantillo. La vegetación es la encargada de incorporar el carbono atmosférico al ciclo biológico por medio de la fotosíntesis. Los bosques del mundo capturan y conservan más carbono que cualquier otro ecosistema terrestre y participan con el 90% del flujo anual de carbono entre la atmósfera y el suelo. La capacidad de almacenamiento de carbono (C) en los bosques se está perdiendo rápidamente por los procesos de deforestación y degradación de los ecosistemas forestales. La captura forestal de carbono se basa en dos cuestiones principales y se describen a continuación:

- Absorción activa de la nueva vegetación. - Actividades que implican la plantación de árboles nuevos o el aumentar las tasas de crecimiento de la cobertura vegetal existente, sustitución de combustible fósil por una biomasa producida de manera sostenible para reducir las emisiones de carbono provenientes de la producción de energía.

- Emisiones evitadas de la vegetación existente. - Considera la prevención o reducción de la deforestación y del cambio de uso de suelo o la reducción del daño a los bosques existentes. Incluye la conservación directa de los bosques o por medio de métodos indirectos como el aumentar la eficacia productiva de los sistemas de agricultura de corte y quema, mejorar la eficacia del uso de los recursos de leña. Otras acciones serían las prácticas mejoradas de explotación forestal y la prevención de incendios forestales.

No se cuenta en el país con información detallada sobre la captura de carbono por tipo de ecosistema y uso de suelo, ni los flujos netos de carbono derivados de los patrones de cambio de uso del suelo a nivel regional, sin embargo, se sabe que la materia orgánica es un indicador clave de la calidad del suelo, ya que en ella ocurren procesos microbiológicos que pueden aportar nutrientes para las plantas. Gracias al contenido de materia orgánica, los suelos presentan estabilidad en su estructura y se incrementa su capacidad de infiltración y la disponibilidad de agua para las plantas. El contenido de carbono y la capacidad para fijar CO2 en los suelos áridos son muy bajos, pero gracias a las grandes extensiones que ocupan estos suelos, se puede llegar a tener una gran contribución en la captura de carbono y al mismo tiempo evitar la desertificación.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

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:

Se puede determinar que con el proyecto no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución de su captación debido a lo siguiente:

- La modificación en la capacidad actual de intercepción de lluvia y regulación de escurrimientos prácticamente serán insignificantes y que estos servicios podrán ser restituidos por medio de la aportación de recursos económicos al Fondo Forestal Mexicano como medida de compensación a efecto de realizar la reforestación de por lo menos en una superficie igual a la que será afectada.
- Las áreas verdes con que contará el desarrollo, así como la construcción de obras para ordenar el drenaje superficial, serán factores determinantes que contribuirán a regular el flujo a través de la detención e intercepción de lluvia.
- En virtud de que el excedente de volumen de agua que se generará por la remoción de vegetación, de manera natural será canalizado a los cauces naturales que existen alrededor de la zona, se considera que no son necesarias grandes obras de infraestructura hidráulica para su control.
- El sitio seguirá recibiendo el mismo aporte de agua, cuyos escurrimientos seguirán con la pendiente del terreno, siendo canalizados hacia los pequeños escurrimientos naturales presentes en la zona.
- De los volúmenes que escurren por el área sujeta al CUS al año, la mayor parte podría infiltrarse hacia el subsuelo mediante los arroyos hacia donde es dirigida el agua, por lo que se considera que no se pone en riesgo la capacidad de captación de agua en la zona. Esto con base el balance hídrico, en donde el agua que se infiltra o trasmite en los arroyos asciende la mayor parte del total del escurrimiento superficial.

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.**

v. 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:



ASR



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

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 recibida el 22 de marzo de 2022 mediante escrito A2201094MX de fecha 18 de marzo de 2022, el Consejo Estatal Forestal del estado de Baja California remitió opinión en la que se manifiesta lo siguiente: "DTU Frasa Desarrollos, habla del rescate de flora y fauna, sin embargo, no hay nada en el documento que indique cómo".

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, con base a los datos específicos en el artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

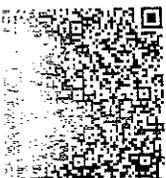
Objetivo General

Conservar la flora y fauna presentes en el área del proyecto mediante la implementación de un programa de medidas apropiadas orientadas a evitar y/o mitigar los efectos negativos causados por las acciones propias del proyecto, así como coadyuvar en el cumplimiento de la normatividad.

Objetivos Particulares:

- Establecer un plan de acciones diseñadas para el rescate de flora y fauna.
- Llevar a cabo el rescate de las especies de flora y fauna seleccionadas, para su inmediata reubicación en los sitios destinados para este fin.
- Supervisar la seguridad de las especies de flora y fauna durante las diferentes etapas del proyecto.
- Monitorear y mantener las especies de flora y fauna rescatadas para asegurar la restauración del ecosistema en dicha área.

Se presentan 3 especies de flora identificadas como susceptibles de rescate con base en los criterios establecidos en el Documento Técnico Unificado Modalidad A, teniendo las especies de





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

Yucca schidigera, *Cylindropuntia prolifera* y *Opuntia sp.* para rescate. La actividad de rescate consiste en extraer las plantas de su medio natural, esto se realiza manualmente para el caso de los ejemplares más pequeños y con la ayuda de herramientas como pico y pala para los más grandes. El trabajo de rescate se efectuará previo al inicio de la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto, la brigada encargada de la extracción de ejemplares contará siempre con la supervisión de un especialista en flora.

Durante la actividad de rescate toda esta información quedara registrada en una bitácora de campo lo que permitirá tener información específica de cada individuo rescatado y de esta manera asignarle una clave de identificación en una etiqueta metálica. La extracción se realizará en forma manual empleando herramientas tales como pico, pala y tijeras de corte y con la ayuda de guantes de carmaza. Se procederá a excavar con mucho cuidado la zona inmediata a la base del ejemplar, a manera de ir descubriendo la mayor cantidad de raíces posibles sin dañarlas. Se procurará extraer las plantas con la mayor cantidad de sustrato adherido a las raíces (capellón), para evitar exposición de su sistema radicular. Una vez extraídas las plantas serán transportadas a un sitio de confinamiento (vivero) durante el tiempo que sea necesario, antes de su recuperación para ser reubicadas. El sitio del vivero deberá contar sobre todo con disponibilidad de agua para efectuar riegos de auxilio en etapas de recuperación de los individuos, además de ser libre de todo tipo de contaminación y lo más cercano al área del proyecto y al sitio donde serán reubicados.

Todas las plantas se marcarán y mantendrán en vivero, donde se les proporcionarán los cuidados necesarios para favorecer la recuperación del sistema radicular por un periodo de cuando menos 30 ó 40 días según la especie, hasta que presenten evidencias de su recuperación. Los organismos que puedan ser reubicados inmediatamente después de su rescate, serán trasplantados directamente en los nuevos sitios asignados. Se identificó un área disponible para la reubicación de flora. Estas áreas adyacentes al proyecto corresponden a las áreas menos impactadas denominadas talud, que por su pendiente no serán utilizadas para construcción, sumando en total de aproximadamente 41,891.22 m² y su vegetación es de baja densidad además de presentar menos evidencia de impacto y que serán destinadas para conservación. Es importante mencionar que la flora que pueda reubicarse en dichas áreas también contribuirá a la protección del suelo con la cobertura vegetal y a la reducción de los efectos de la erosión.

Programa de rescate y reubicación de especies de fauna.

La fauna que se encuentra en la zona del proyecto se asocia a la vegetación matorral costero, entre los que destacan roedores, liebres y reptiles. Como consecuencia del desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas, los organismos presentes en el sitio del proyecto se verán desplazadas de su hábitat hacia los terrenos colindantes, los cuales también cuentan con cobertura vegetal y similares estado de conservación. Esta afectación no causará cambios en la población, ya que por el carácter migratorio de la mayoría de estas especies y la movilidad en otros casos, éstas no serán afectadas en forma directa y significativa por el proyecto.

La fauna presente en el predio fue descrita con base en investigación bibliográfica además de diversas metodologías empleadas para el estudio de la fauna. Los métodos de muestreo utilizados fueron: método de captura y conteo de mamíferos, y evidencias directas (avistamientos) e indirectas (huellas, excretas, cantos, etc.). Previo a las etapas de preparación del sitio y operación, se observará con extremo cuidado la presencia y actividad en madrigueras, nidos o cualquier sitio de crianza. Además para el rescate de los ejemplares de lento desplazamiento, así como nidos y madrigueras que se encuentren dentro del predio se realizará





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA UARRN/DSFS/1934/24

antes de las labores de desmonte. Se recomienda realizar el desmonte de manera escalonada para facilitar el desplazamiento de la fauna hacia los predios adyacentes. El manejo de las especies, se hará de acuerdo al grupo taxonómico en el que se encuentren, diferenciando así el manejo de Mamíferos, Aves y Reptiles.

Mantenimiento y Monitoreo:

El mantenimiento que se brindará a las especies de flora rescatada consistirá de un cuidado básico como aplicación de riegos de auxilio, la eliminación de basura, remoción de maleza que por lo general son competidoras por espacio, luz y nutrientes. Estas acciones conllevan al aseguramiento de las plantas rescatadas por lo menos dos o tres años después del evento. Aunado a esto se llevará a cabo la supervisión semestral de las poblaciones de plantas sujetas a rescate, a través de un programa de monitoreo con una duración de dos años. Los datos que se verificarán por cada una de las especies incluyen el porcentaje de supervivencia, sanidad, competencia, fenología y regeneración, tomando en cuenta la etiqueta de identificación puesta en el momento de la extracción y establecimiento.

En cuanto a la fauna, si es necesario, se buscará crear refugios con material de los alrededores y con la colocación de rocas formando pequeñas oquedades para brindar a los reptiles y pequeños mamíferos protección y sitios de reproducción. Así también se pretende señalar el área con letreros donde se indique realizar actividades de baja o nula perturbación a los recursos naturales presentes, para de esta manera la fauna pueda hacer las etapas de su ciclo biológico en su totalidad. El seguimiento que se le dará a los grupos faunísticos será cuatro monitoreos anuales (uno en cada estación) por 3 a 4 años.

Programa de Ordenamiento Ecológicos de Baja California.

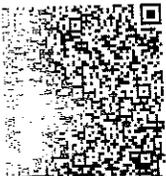
El sitio de proyecto se localiza al noroeste del estado de Baja California, en el municipio de Tijuana. Conforme al Plan de Ordenamiento Ecológico de Baja California (POEBC), el proyecto queda comprendido dentro de la Unidad de Gestión Ambiental UGA-2, denominada conurbación Tecate, Tijuana, Rosarito y Ensenada, donde aplica la Política General de Aprovechamiento con Consolidación. La UGA está constituida por 30 subsistemas y una superficie de 7973 km², comprende la mancha urbana de Ensenada y la Conurbación de las ciudades de Tecate, Tijuana y Playas de Rosarito.

El proyecto es congruente con la superficie considerada para el crecimiento poblacional mencionada en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California (POEBC) y en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de la Población de Tijuana 2008-2030. En ambos programas, se establece que la población paulatinamente ha estado creciendo hacia la parte norte del municipio, o bien, en la periferia de la ciudad y no se contraponen la construcción de fraccionamientos en este sector.

Adicionalmente, se vincula bien con el Programa de Corredor Costero de Tijuana, Tecate, Rosarito y Ensenada (COCOTTREN) y el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Tijuana, Tecate, Playas de Rosarito y Ensenada (ZM-TTPRE), así como, con las leyes y normas aplicables para solicitar el cambio de uso de suelo en el Municipio de Tijuana.

- vi. 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:





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24**

No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Respecto a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado, desmontado o talado sin que hayan pasado 20 años, se advierte que la misma no es aplicable al presente caso, en virtud de que no se observó que el predio en cuestión hubiere sido incendiado, desmontado o talado, tal y como se desprende del informe de la visita técnica realizada en el sitio del proyecto, en la que se constató que **no se observaron vestigios de incendios forestales, desmonte o tala.**

- VII. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 98 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 144 y 152 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se abocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/860/24 de fecha 16 de abril 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 **\$2,007,595.22 (dos millones siete mil quinientos noventa y cinco pesos 22/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 61.37 hectáreas con vegetación de Chaparral, preferentemente en el estado de Baja California.

- VIII. 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 10 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 13 de junio de 2024, Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 2,007,595.22 (dos millones siete mil quinientos noventa y cinco pesos 22/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 61.37 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, 38, 39 y 40 fracciones I, IX inciso c y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; artículo 1, 16 fracciones XX y XXIII, 58 fracción I, 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; los artículos 1, 4, 5 fracciones II y X, 28 fracción VII, 31, 34, 35, 35 BIS 3 último párrafo y 109 BIS 1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y 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



[Handwritten signature]



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/JUARN/DSFS/1934/24

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 157,350 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996", a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa,** con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, promovido por Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V., bajo los siguientes:

TERMINOS

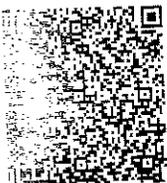
1. El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Chaparral y el cambio de uso de suelo que se autoriza, se desarrollará en la superficie que se encuentra delimitada por las coordenadas UTM siguientes:

Polígono: Área de reubicación de vegetación forestal

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	506421	3589278
2	506435	3589268
3	506433	3589267
4	506407	3589274
5	506417	3589277
6	506421	3589278

Polígono: Superficie para CUSTF

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	506321.905	3588866.828
2	506295.0323	3589275.211999
3	506377.645118	3589287.937539
4	506386.0859	3589282.530199
5	506398.574611	3589274.96773
6	506405.293135	3589273.11971
7	506417.483899	3589276.7119
8	506420.869599	3589277.847
9	506828.8149	3588992.3917
10	506817.258299	3588907.3372
11	506479.3541	3588832.7513
12	506424.0445	3588848.498199
13	506399.326	3588833.159599
14	506321.905	3588866.828





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24**

- Usos del suelo..... / Superficie para CUSTF (m2)**
- Vialidades..... / 34,632.14 m2
 - Talud (área de conservación)... / 41,891.22 m2
 - Habitacional Unifamiliar..... / 38,653.49 m2
 - Habitacional Multifamiliar..... / 22,394.96 m2
 - Donación Municipal..... / 6,485.19 m2
 - Escuela..... / 2,383.76 m2
 - Comercial..... / 3,572.78 m2
 - Área Verde..... / 2,190.65 m2
 - Paso de servicio..... / 2,107.57 m2
 - Infraestructura CESPT..... / 3,037.78 m2

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: Polígono C del predio El Huerfanito.

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-02-004-FRA-002/24

Especie	Volúmen	Unidad de medida
Rhamnus crocea	1.314	Metros cúbicos
Lonicera subspicata	.418	Metros cúbicos
Simmondsia chinensis	12.514	Metros cúbicos
Erigonum fasciculatum	38.066	Metros cúbicos
Artemisia californica	64.97	Metros cúbicos
Rhus integrifolia	16.661	Metros cúbicos
Mammillaria dioica	.004	Metros cúbicos
Dudleya pulverulenta	.002	Metros cúbicos
Lotus scoparius	15.09	Metros cúbicos
Malosma laurina	603.652	Metros cúbicos
Viguiera laciniata	4.075	Metros cúbicos
Baccharis sarothroides	24.017	Metros cúbicos
Heteromeles arbutifolia	28.126	Metros cúbicos
Opuntia prolifera (Cylindropuntia prolifera)	1.346	Metros cúbicos





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

Hazardia squarrosa	.571	Metros cúbicos
Opuntia orecola	2.083	Metros cúbicos
Ericameria sp.	1.191	Metros cúbicos
Yucca schidigera	4.426	Metros cúbicos

III. Como parte del programa de rescate y reubicación de especies, deberá rescatar los siguientes individuos:

Especie / Porcentaje de individuos a rescatar

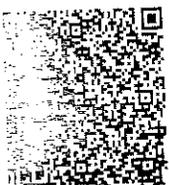
- Yucca shidigera.....100%
- Cylindropuntia prolifera.....100%
- Opuntia sp.....100%
- Dudleya pulverulenta.....100%
- Ferocactus viridescens.....100%

IV. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.

V. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.

VI. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.

VII. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 141 último párrafo de su Reglamento, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. los resultados del cumplimiento del presente



[Handwritten signature]



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1934/24

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

- viii. Previo al inicio de las actividades de remoción de la vegetación del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el Documento Técnico Unificado Modalidad A, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.
- ix. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.
- x. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XV de este resolutivo.
- xi. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- xii. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el Documento Técnico Unificado 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 XV de este Resolutivo.
- xiii. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Oficina de Representación la documentación correspondiente.
- xiv. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Oficina de Representación, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.
- xv. Se deberá presentar a esta Oficina de Representación con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, **informes anuales** y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/JARRN/DSFS/1934/24

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.

- xvi. Se deberá comunicar por escrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Baja California con copia a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.
- xvii. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 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.
- xviii. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de cinco años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- xix. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 35, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

- I. La empresa Frasa Desarrollos S.A.P.I. 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 Frasa Desarrollos S.A.P.I. 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 Frasa Desarrollos S.A.P.I. 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/1934/24**

- 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 Jorge Antonio Nuñez Chain, en su carácter de Representante Legal de Frasa Desarrollos S.A.P.I. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado **Cambio de Uso de Suelo Forestal, para la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario denominado "El Huerfanito DM 009-996"**, a ubicarse en Polígono C del predio El Huerfanito, Delegación La Presa, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

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

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

MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ

20 AGO 2024

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA

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

- C.c.e.p. Mtro. Román Hernández Martínez.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.- Ciudad de México.
- Ing. Ricardo Ríos Rodríguez.- Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT.- Ciudad de México
- Biol. Daniel Arturo Yáñez Sánchez.- Encargado 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

