



Mérida, Yucatán, a 09 de junio de 2017

*"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la  
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"*

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 21.311952 Hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, ubicado en el o los municipio(s) de Mérida, en el estado de Yucatán.

**C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL**  
**DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V.**

Eliminado: Un párrafo con dos renglones. Fundamento Legal Artículo 116 de la LGTAIP y artículo 113 LFTAIP, en la cual se establece, que se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable en base a la resolución 284/2017 emitida el 10 de julio del presente año.

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de C. JOSE CARLOS GUZMAN ALCOCER en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL 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 21.311952 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con ubicación en el o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán, y

### RESULTANDO

- I. Que mediante de fecha 11 de octubre de 2016, recibido en esta Delegación Federal el 11 de octubre de 2016, C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 21.311952 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

Eliminado: Un párrafo completo. Fundamento Legal Artículo 116 de la LGTAIP y artículo 113 LFTAIP, en la cual se establece, que se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable en base a la resolución 284/2017 emitida el 10 de julio del presente año.



Eliminado: Un párrafo completo. Fundamento Legal Artículo 116 de la LGTAIP y artículo 113 LFTAIP, en la cual se establece, que se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable en base a la resolución 284/2017 emitida el 10 de julio del presente año.

II. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/355/2016/2885 de fecha 04 de noviembre de 2016, esta Delegación Federal, requirió a C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con ubicación en el o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desecharido, la cual se refiere a lo siguiente:

**De la solicitud:**

Deberá integrar copia de los oficios mencionados en el Estudio Técnico Justificativo a saber: Copia del oficio N° 726.4/432/2005 de la SEMARNAT y copia de resolutivo de Procedimiento Administrativo N° PFPA/37.3/2C.27.5/0055-16 de la PROFEPA.

**Del Estudio Técnico Justificativo:**

Deberá integrar la ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, a través de planos georeferenciados, que incluyan escala utilizada y cuadros de construcción. Deberá asimismo Integrar la base de datos de las coordenadas georreferenciadas de las áreas sujetas a cambio de uso de suelo en terrenos forestales en formato de Excel para facilitar su captura en el Sistema Nacional de Gestión Forestal. Se deberá información sobre la vegetación que deba respetarse o establecerse para proteger las tierras frágiles, deberá correlacionarlo con las áreas de conservación, si existieran y el programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal afectadas y su adaptación al nuevo hábitat previsto en el artículo 123 bis del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. El programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal afectada, debe incluir el plano georeferenciado del sitio donde serán reubicadas, número de plantas a rescatar por especie dentro del ecosistema afectado y las acciones que aseguren al menos un ochenta por ciento de supervivencia de las referidas especies, los períodos de ejecución de dichas acciones y su mantenimiento. El plano debe estar firmado por el prestador de servicios técnicos forestales, con archivo excel para su captura en el Sistema Nacional de



Gestión Forestal.

Deberá integrar la descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológico-forestal en donde se ubique el predio. En este capítulo la caracterización de la flora y fauna silvestres se deberá presentar y analizar con los índices de biodiversidad y valor de importancia para el ecosistema a afectar, de manera análoga se deberán realizar el análisis correspondiente para la erosión del suelo y captación de agua.

Deberá integrar la descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que esté destinado, clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna, caracterizando exhaustivamente cada uno de ellos. En este apartado deberá presentar también los índices de biodiversidad y valor de importancia para la flora y fauna silvestre que miden la composición y estructura del área propuesta para cambio de uso del suelo y del ecosistema en cuadros comparativos. De manera análoga se deberán realizar los análisis correspondientes para la erosión del suelo y captación de agua. Deberá asimismo integrar las memorias de cálculo que permitan verificar los resultados.

Deberá indicar y cuantificar los posibles impactos sobre los diferentes recursos, los recursos forestales, agua y suelo y proponer las medidas de mitigación para cada uno de ellos, y en su caso medidas de compensación durante las diferentes etapas del desarrollo del proyecto. Estas medidas deberán estar planteadas en función de los impactos del proyecto y deberán proponerse de manera congruente con los resultados y análisis realizados en los capítulos III y IV del estudio técnico justificativo.

Deberá integrar información adicional respecto a los servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso del suelo propuesto integrando una valoración y el grado de afectación de los mismos, en particular para el caso de la provisión de agua de calidad y cantidad.

Deberá presentar información adicional para la justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso del suelo. Deberá desglosar la información conforme a lo establecido en el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable respecto a la argumentación de que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos ni el deterioro de la calidad del agua o la disminución de su captación.

**De la documentación legal:**

El C. José Carlos Guzmán Alcocer deberá exhibir la documentación Legal donde se demuestre que esta facultado expresamente por la empresa Inmobiliaria Chablekal S.A. de C.V. para realizar el trámite de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales ante esta H. Autoridad a nombre de su poderdante.

- III. Que mediante OFICIO S/N de fecha 09 de diciembre de 2016, recibido en esta Delegación Federal el día 09 de diciembre de 2016, C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°726.4/UARRN-DSFS/355/2016/2885 de fecha 04 de noviembre de 2016, la cual cumplió con lo requerido.
- IV. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/331/2016/2692 de fecha 21 de octubre de 2016 recibido el 26 de octubre de 2016, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con ubicación en el o los municipio(s) Mérida en el estado de Yucatán.

v. Que mediante oficio VI-1387/16 de fecha 07 de noviembre de 2016, recibido en esta Delegación Federal el día 07 de noviembre de 2016, 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 **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con ubicación en el o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán donde se desprende lo siguiente:

**De la opinión del Consejo Estatal Forestal**

Por este conducto le informo que el Consejo Estatal Forestal del Estado de Yucatán no tiene inconveniente en que se autorice el Estudio Técnico Justificativo.

vi. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/035/2017/0354 de fecha 07 de marzo de 2017 esta Delegación Federal notificó a C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán atendiendo lo siguiente:

Verificar si la superficie y vegetación forestal que se pretende afectar corresponde a lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo. En su caso hacer las precisiones de superficies y tipos de vegetación objeto de diferencias.

Verificar si las coordenadas de ubicación del predio o los predios, así como las correspondientes a las áreas sujetas a cambio de uso del suelo en terrenos forestales corresponden a las manifestadas en el Estudio Técnico Justificativo.

Verificar si el volumen estimado por especie de materias primas a remover, corresponde con lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo.

Identificar el estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar. Precisar si es vegetación climax o se encuentra en algún estadio de sucesión. Precisar si se trata de vegetación en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.

Verificar si existe inicio de obra en la superficie objeto de la solicitud que haya implicado cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en su caso, estimar la superficie involucrada y su ubicación.

Indicar si el área donde se llevará a cabo el proyecto, ha sido afectada por algún incendio forestal, en su caso, referir la superficie involucrada y el posible daño de ocurrencia del mismo.

Corroborar si los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el Estudio Técnico Justificativo y si las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales son las adecuadas. En caso contrario, hacer las precisiones necesarias.

Verificar si las especies de flora que se pretenden remover corresponden con lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo.

Verificar la existencia de especies de flora y fauna bajo estatus de riesgo clasificadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, en su caso, reportar el nombre común y científico a nivel de género y especie.

Verificar que el proyecto no efecte ni ponga en riesgo algún cuerpo de agua o manantial.

Verificar la existencia de tierras frágiles, y en su caso, indicar su ubicación, características y las acciones necesarias para su protección.

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 Delegación Federal y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 07 de Marzo de 2017 y firmada por el promovente y/o su



Calle 15 Núm. 115 Int. A por 2 y 4, Fraccionamiento Montecristo, C.P. 97133, Mérida, Yucatán [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)

Tels: (999)9421302; delegado@yucatan.semarnat.gob.mx

representante se observó lo siguiente:

**Del informe de la Visita Técnica**

La superficie por la que se solicita el cambio de uso de suelo corresponde a 21.311952 Ha considerando que la superficie total del conjunto predial es de 271,556.57 m<sup>2</sup>, y que las áreas de conservación tienen una superficie de 11,732.83 m<sup>2</sup>, por lo que el cambio de uso de suelo solicitado representa el 78.48%, quedando a conservación un 4.32 % de la superficie total del predio. Debido a la composición, los estratos y el estado fenológico en que se encuentra, se concluye que el tipo de vegetación presente en el predio es Selva Baja Caducifolia

Una vez concluido el recorrido de verificación técnica, y se analizaron los datos levantados en campo mediante instrumento de medición GPS, se llegó al conocimiento que la superficie objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales se constituye de un conjunto de tablajes catastrales que se encuentra inmerso en la localidad de Chablekal perteneciente al municipio de Mérida, Yucatán.

Como resultado de las observaciones realizadas en el campo y lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo, se encontró que no existe variación significativa entre los volúmenes reportados y los observados en campo.

La vegetación observada de acuerdo a su estructura, estratos y altura y tipo de suelo, en el recorrido realizado en el predio, motivo de la solicitud de Autorización de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales corresponde a vegetación derivada de la selva baja caducifolia en proceso de recuperación.

Durante el recorrido realizado en el conjunto de tablajes catastrales se observó una serie de brechas producto de la prospección biológica, y no se detectaron obras de infraestructura que hayan implicado cambio de uso del suelo en terrenos forestales.

Durante el recorrido, no se encontró evidencia de que el predio haya sido afectado por algún incendio forestal, en consecuencia no se proporciona información de la superficie involucrada ni de daños por tal causa.

En la presente visita técnica se pudo corroborar que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el Estudio técnico justificativo y su información complementaria. Asimismo la información referida a los servicios ambientales enlistados para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, es congruente con las características del predio visitado. Por otra parte, las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales son adecuadas a las características del proyecto.

Durante el recorrido y el levantamiento de los datos de la visita técnica, de acuerdo a la afectación presente en el predio la vegetación corresponde a Selva Baja Caducifolia, de acuerdo a las condiciones observadas en campo. Como tipo de especies, suelo y altura de la vegetación y distribución de los estratos.

Durante la visita técnica y el recorrido de campo que se llevó a cabo en el predio, no se observó la presencia de alguna especie de flora incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010. En cuanto a fauna silvestre no se observó ninguna especie incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que la información se remite a la manifestada en el Estudio Técnico Justificativo.

Se constató en la presente visita que en el polígono del predio y en donde se implementarán las obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se observaron cuerpos de agua, por lo que no se afecta directamente o se pone en riesgo algún cuerpo de agua o manantial.

Por lo anterior, considerando las condiciones naturales del predio y su entorno, y lo observado en la presente visita, puede señalarse que no existen tierras frágiles, y no se generarán con la implementación del proyecto. No obstante se realizará un rescate de

especies forestales y se dejará un área de reubicación.

VIII. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/080/2017/0711 de fecha 10 de marzo de 2017, esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XV, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117, 118, 142, 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120, 121, 122, 123 y 124 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **\$ 1,526,295.29 (un millón quinientos veintiseis mil doscientos noventa y cinco pesos 29/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 83.12 hectáreas con vegetación de Selva baja caducifolia, preferentemente en el estado de Yucatán.

IX. Que mediante OFICIO S/N de fecha 04 de mayo de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 19 de mayo de 2017, C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 1,526,295.29 (un millón quinientos veintiseis mil doscientos noventa y cinco pesos 29/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 83.12 hectáreas con vegetación de Selva baja caducifolia, preferentemente en el estado de Yucatán.

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 Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38,39 y 40 fracción XXIX 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 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 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 120 y 121 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 de fecha 11 de Octubre de 2016, el cual fue firmado por C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., dirigido al Delegado Federal 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 21.311952 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), que dispone:

*Artículo 120. Para solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, el interesado deberá solicitarlo mediante el formato que expida la Secretaría, el cual contendrá lo siguiente:*

*I.- Nombre, denominación o razón social y domicilio del solicitante;*

*II.- Lugar y fecha;*

*III.- Datos y 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.*

*Junto con la solicitud deberá presentarse el estudio técnico justificativo, así como copia simple de la identificación oficial del solicitante y 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. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso de suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo.*

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos



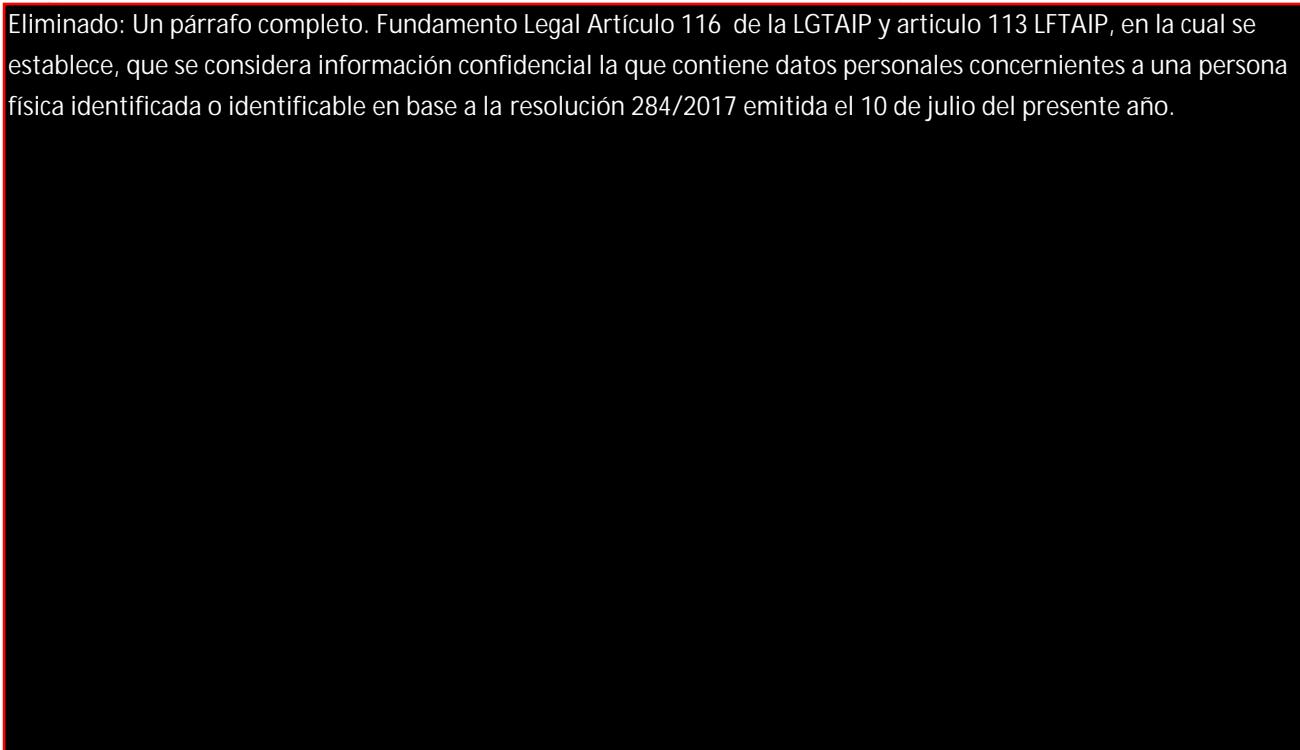
previstos por el artículo 120, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-030, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., así como

Eliminado: Un párrafo con tres renglones. Fundamento Legal Artículo 116 de la LGTAIP y artículo 113 LFTAIP, en la cual se establece, que se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable en base a la resolución 284/2017 emitida el 10 de julio del presente año.

Por lo que corresponde al requisito previsto en el citado artículo 120, párrafo segundo 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:

Eliminado: Un párrafo completo. Fundamento Legal Artículo 116 de la LGTAIP y artículo 113 LFTAIP, en la cual se establece, que se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable en base a la resolución 284/2017 emitida el 10 de julio del presente año.



Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 121 del RLGDFS, que dispone:

Calle 15 Núm. 115 Int. A por 2 y 4, Fraccionamiento Montecristo, C.P. 97133, Mérida, Yucatán [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)  
Tels: (999)9421302; delegado@yucatan.semarnat.gob.mx



*Artículo 121. Los estudios técnicos justificativos a que hace referencia el artículo 117 de la Ley, deberán contener la información siguiente:*

*I.- Usos que se pretendan dar al terreno;*

*II.- Ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, a través de planos georeferenciados;*

*III.- Descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológico-forestal en donde se ubique el predio;*

*IV.- Descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que esté destinado, clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;*

*V.- Estimación del volumen por especie de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo;*

*VI.- Plazo y forma de ejecución del cambio de uso del suelo;*

*VII.- Vegetación que deba respetarse o establecerse para proteger las tierras frágiles;*

*VIII.- Medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna silvestres, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso del suelo;*

*IX.- Servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso del suelo propuesto;*

*X.- Justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso del suelo;*

*XI.- Datos de inscripción en el Registro de la persona que haya formulado el estudio y, en su caso, del responsable de dirigir la ejecución;*

*XII.- Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías;*

*XIII.- Estimación económica de los recursos biológicos forestales del área sujeta al cambio de uso de suelo;*

*XIV.- Estimación del costo de las actividades de restauración con motivo del cambio de uso del suelo, y*

*XV.- En su caso, los demás requisitos que especifiquen las disposiciones aplicables.*

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante y la información faltante con OFICIO S/N, de fechas 11 de Octubre de 2016 y 09 de Diciembre de 2016, 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 120 y 121 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. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 117, 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 117, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

*ARTICULO 117. La Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso del 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 que demuestren que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación; y que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Estos estudios se deberán considerar en conjunto y no de manera aislada.*

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 no se comprometerá la biodiversidad,
2. Que no se provocará la erosión de los suelos,
3. Que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y
4. Que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo.

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 **no se comprometerá la biodiversidad**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

#### QUE NO SE COMPROMETE LA BIODIVERSIDAD

La pérdida de biodiversidad es un problema del cual se adquiere mayor conciencia en la actualidad, sin embargo, la dificultad de medirla incide de manera crítica en el reconocimiento de los servicios ambientales derivados de la biodiversidad. Cada día se incrementa la necesidad de cuantificar a través de estudios específicos que superficie es viable, por especie / hábitat o por tema de conservación; ya que la biodiversidad contribuye a la regulación del equilibrio ecológico del planeta y nos proporciona diversos servicios ambientales, como la regulación del clima, la



formación y conservación de suelos, la captación del agua, la generación de oxígeno, la mitigación y la absorción de gases, la fijación y regulación de diversos ciclos biogeoquímicos, además de que genera diversos tipos de energía, entre otros servicios. Además, lo relevante de la biodiversidad como servicio ambiental consiste en la conservación del hábitat de la flora y fauna. Los matorrales subtropicales y espinosos, así como en la vegetación riparia e incluso la vegetación secundaria se encuentra una gran riqueza de diversidad genética. Los pobladores de estas áreas, han creado, a través de generaciones, un acervo importante de información, acerca de las propiedades de muchas plantas y animales, principalmente de sus aspectos agrícolas, medicinales y para su aprovechamiento sustentable. No obstante, las necesidades económicas de esta gente y el desconocimiento o ignorancia en la cual todavía nos encontramos todos, se puede llevar a la destrucción del hábitat y a veces hasta la destrucción de las mismas plantas y animales. Los recursos de la diversidad biológica constituyen un potencial enorme para el desarrollo sustentable futuro en base a nuevas alternativas de uso, especialmente a lo referente a los recursos genéticos, las plantas medicinales en base a especies nativas, la cría de animales para diversos fines y el manejo forestal entre otros. Las causas del deterioro de la diversidad biológica, está sujeta a perturbaciones debido a fenómenos naturales tales como erupción de volcanes, glaciaciones, maremotos. Sin embargo, es común considerar que la acción del hombre se ha convertido en la principal fuerza reductora de la diversidad biológica a través de: a) La destrucción de bosques y selvas naturales, para utilizar estos terrenos en la agricultura, ganadería, urbanización e industrialización, desarrollo de actividades mineras, caminos y embalses, en sitios previamente reservados. b) Sobreexplotación de los recursos biológicos, destacando la pesca indiscriminada a nivel mundial, tráfico de especies vegetales y animales protegidas, la deforestación de bosques naturales. c) La introducción de especies exóticas en ecosistemas y áreas geográficas diferentes tiene un alto riesgo intrínseco y han ocasionado efectos ecológicos importantes, incluyendo la extinción de especies autóctonas. d) La biotecnología y la ingeniería genética, con la posibilidad de que las plantas genéticamente modificadas, por efecto del nuevo material genético introducido, modifiquen sus hábitos ecológicos dispersándose e invadiendo ecosistemas, al modo de malas hierbas. Posibilidad de transferencia horizontal de genes entre especies a conllevando a riesgos adicionales de la pérdida de diversidad genética (erosión genética). Es sabido que con la construcción de la obra se reducirá el hábitat de especies de flora y fauna, sin embargo, se estima que no se comprometerá la biodiversidad regional, esto es no se pone en riesgo este servicio ambiental, ya que las especies que se afectarán con el proyecto solo se verán reducida en número de individuos, pero no desaparecerán sus poblaciones.

Dichas poblaciones están conformadas principalmente por matorral distribuido ampliamente en la región y no solo se circumscribe a la superficie que será afectada. Dado la característica del predio en donde se pretende desarrollar el proyecto, se consideran afectaciones negativas de importancia en el desplazamiento de especies de fauna y flora endémica, la afectación más importante sobre la fauna se verá reflejada en: Perdida del hábitat. Destrucción del área de refugio, alimentación, reproducción y/o anidación. Fragmentación del hábitat (flujo materia y energía en el ambiente a nivel local). Reducción y/o de germoplasma nativa (semillas, esquejes, tubérculos, etc.) para el caso de la flora. Considerando estas afectación se proponen medidas de mitigación para evitar en lo posible que la afectación sea de forma permanente, por lo que se establece un programa de rescata de flora y fauna silvestre enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Este servicio ambiental se relaciona directamente con la protección de especies de flora y fauna con alto valor de importancia, ya sea de tipo legal, ecológico e incluso cultural, así como en la conservación de ecosistemas excepcionales. En este sentido y considerando que la vegetación del predio corresponde selva baja caducifolia y espinosa, se asume que el proyecto Desarrollo Inmobiliario Paseo Country, no compromete la biodiversidad presente en la UGA MER04-SEL\_AP2, solamente a nivel local, de acuerdo con los siguientes argumentos: La selva baja caducifolia y espinosa es un ecosistema de amplia distribución en la



UGA MER04-SEL\_AP2, por lo que la afectación al servicio ambiental de protección a la biodiversidad en cuanto ecosistema será baja. 2. La integridad ecológica de un área se relaciona con la intensidad de la degradación producida por actividades humanas y que tienen como consecuencia la pérdida o transformación de sus características funcionales; para el caso del predio, la integridad ecológica se considera baja debido a que la presencia de herbívoros silvestres medianos es escasa, y también, porque los procesos naturales de sucesión ecológica han sido alterados significativamente. 3. La fauna de vertebrados en la sitio del proyecto de registraron 6 especies de mamíferos menores, de aves 50 especies, de las cuales 5 con estatus de protección y 1 amenazada, en el caso de reptiles, y anfibios se registraron 9 especies de las cuales 2 especies con estatus de amenazadas y 1 protegida. 4. Para el caso particular de las obras de infraestructura básica para el Desarrollo Inmobiliario Paseo Country, que se contemplan en el presente ETJ, se prevé una afectación moderada al servicio ambiental (formas de vida de fauna silvestre), sin embargo, entre las medidas de mitigación, se contempla realizar actividades inherentes al rescate de la fauna. 5. Durante el inventario forestal, para el área propuesta para el cambio de uso de suelo se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se prevé la afectación a este servicio ambiental en cuanto a flora se refiere. De acuerdo con lo expuesto, la afectación al servicio ambiental de protección a la biodiversidad, será puntual y sólo se limitará a la superficie de cambio de uso de suelo, donde será minimizado con la adecuada aplicación de medidas preventivas y de mitigación ambiental. La biodiversidad presente en el ecosistema de la UGA MER04-SEL\_AP2, no se verá disminuida en número o calidad, pues con el CUSTF propuesto no se pondrá bajo amenaza ninguna población de flora o fauna.

#### MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

Aplicará un programa de rescate y reubicación de especies de flora. Las especies sugeridas se establecerán en las áreas ajardinadas. Se realizará la extracción, de especies vegetales susceptibles de ser rescatadas, seleccionadas por sus características y valores de importancia determinados por su estatus jurídico, capacidad de ornato, alimento potencial para la fauna, talla y estado de madurez, previo al desmonte de la superficie donde se desplantarán las obras. Realizar recorridos dentro del área de desmonte con el fin de localizar individuos de fauna silvestre que sean susceptibles de rescate y reubicación. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción de deberá evitar cazar, perseguir o atrapar a cualquier especie de fauna silvestre. En caso de que durante los trabajos del proyecto se tenga un encuentro con la fauna silvestre (principalmente reptiles y pequeños mamíferos), se deberá retirar del lugar y esperar 20 minutos para que la fauna tenga tiempo de movilizarse a otra zona del predio.

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 117 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, **no compromete la biodiversidad**.

2.- Por lo que corresponde al **segundo de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se provocará la erosión de los suelos**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

#### QUE NO SE PROVOCARÁ LA EROSIÓN DE LOS SUELOS

Este quizá sea el servicio ambiental de mayor importancia que ofrece la vegetación al interior del predio, toda vez que la vegetación fungo como fijadora del suelo, ya que se trata de un





recurso limitado y frágil, ante fenómenos como la erosión, la pérdida de materia orgánica o la contaminación. Es un recurso no renovable con una cinética de degradación relativamente rápida en comparación con las tasas de formación y regeneración que son extremadamente lentas. Los objetivos que deben alcanzarse en la protección del suelo son: proteger el suelo frente a la erosión, mantener la materia orgánica del mismo y proteger su estructura evitando su compactación. Entre los factores que inciden en la erosión de los suelos se encuentra la lluvia y el viento. El primer factor actúa sobre un suelo sin vegetación produciendo la disagregación de sus agregados; como resultado de lo anterior, las partículas de menor tamaño, como las arcillas y limos, quedan libres y desagregadas entre sí y con la materia orgánica. Estas partículas son arrastradas por el agua de lluvia de escorrentía que no consigue infiltrarse en el suelo. Considerando lo anterior, se anticipa que las obras de infraestructura del Parque Central Country, que se contemplan en el presente estudio técnico, causarán una afectación severa e irreversible el servicio ambiental de formación de suelos, dado que habrá sellamiento del suelo con las obras de construcción que darán pie a las vialidades, y a los lotes habitacionales; sin embargo en las medidas de mitigación se proponen actividades inherentes al despalme de suelo y este sea utilizado en acciones de forestación y jardinería.

#### MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

El promotor deberá disponer los residuos peligrosos generados en la obra a través de una empresa autorizada. Antes de los seis meses contados a partir del ingreso de los residuos al almacén temporal de residuos peligrosos, se deberá disponer de los mismos a través de una empresa autorizada para el manejo de residuos peligrosos. Se realizará la recuperación del suelo y tierra vegetal en las áreas de desmonte, con objeto de aprovechar este recurso para el mejoramiento de áreas sin vegetación al interior del predio. El material vegetal resultante del desmonte se triturará y picará de forma manual o con ayuda de maquinaria para convertirse en abono.

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 117, 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, no se provocará la erosión de los suelos.

3.- Por lo que corresponde al **tercero de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

**QUE NO SE PROVOCARA EL DETERIORO DE LA CALIDAD DEL AGUA NI LA DISMINUCION EN SU CAPTACION**

Dentro de los servicios ambientales tenemos aquellos que nos proporcionan las cuencas hidrológicas, los cuales se definen como los productos de las funciones o procesos del ecosistema que proveen flujos de beneficios a los seres humanos en forma directa o indirecta que pueden incluir: la provisión de agua para consumo (para beber, uso doméstico, agrícola e industrial), o para los que no implican consumo como la generación hidroeléctrica y navegación. En la regulación de flujos y filtración, por ejemplo, el mantenimiento de la calidad del agua almacenada en los suelos, cuencas y planicies inundables, y que puede amortiguar los flujos durante las inundaciones y sequías, controlar la erosión y sedimentación. Otros como los servicios culturales de apoyo al uso recreativo y turismo, así como por los valores propios por



su existencia, por lo que es fundamental el proteger la capacidad de provisión de los servicios ambientales hidrológicos, entre los cuales se encuentra el mantenimiento de la capacidad de recarga de los mantos acuíferos, el mantenimiento de la calidad de agua, y la reducción de la carga de sedimentos cuenca abajo, la reducción de las corrientes en los eventos extremos de precipitación, la conservación de manantiales, el mayor volumen de agua superficial en época de secas y reducción del riesgo de inundaciones aguas abajo. El concepto de contaminación en el agua, forma parte de los parámetros que ayudaran a definir si es de buena o mala calidad en función de la utilización de la misma. La contaminación se considera como tal, cuando la composición o el estado del agua están modificados directa o indirectamente, ya sea por el hombre o por eventos de la naturaleza. El ambiente se daña seriamente debido a la contaminación del agua, muchos organismos que viven y se reproducen en ésta son afectados, esto puede alternativamente lastimar el ciclo vital de otras especies animales y vegetales acuáticas. Por otro lado, es importante señalar que la presencia o ausencia de algunos microorganismos en los sistemas acuáticos son indicadores de calidad o ausencia de la misma, esto es conocido como biomonitorio. Los nutrientes son indispensables para la vida y la presencia de flora y fauna acuáticas, cuando un río o un lago reciben descargas de aguas residuales o agrícolas, con altos contenidos de nutrientes, puede producirse una fertilización excesiva de las aguas. Ello provoca el envejecimiento prematuro del cuerpo receptor, con la consecuente pérdida de oxígeno disuelto y proliferación de malezas acuáticas. La expresión calidad de agua conlleva a integrar el factor utilización para una correcta ponderación de la expresión, dado que sus características de composición pueden indicar que son aptas para unos usos determinados y excluyentes para otros. La calidad del agua interesa desde diversos puntos de vista: Utilización fuera del lugar donde se encuentra (agua potable, usos domésticos, urbanos e industriales, riego). Utilización del curso o masa de agua (actividades recreativas: baño, remo, pesca, etc.). Como medio acuático, que acoge especies animales y vegetales. Dentro del concepto de calidad de agua implica mencionar que para tener una mejor aplicación del mismo hay que tener en cuenta que existen criterios y normas de calidad del agua, los cuales pueden definirse como los niveles o concentraciones que deben respetarse para un uso determinado.

Existen diversos usos que pueden darse al agua, pero aquellos que involucran criterios de calidad del agua son principalmente los siguientes: Abastecimiento para sistemas de agua potable e industrias alimenticias. Usos recreativos. Conservación de la flora y fauna. Uso agrícola e industrial, acuacultura y riego. El manejo de la calidad del agua se mejora con la aplicación de normas de calidad para cuerpos receptores y descargas de aguas residuales. En el presente proyecto se pretende llevar a cabo, el retiro de la cubierta vegetal, para dar pie a la construcción de infraestructura Desarrollo Inmobiliario Paseo Country, por lo cual se dispone efectuarse en 2 etapas 1) preparación del sitio y construcción: en donde se requerirá de los servicios de letrinas portátiles para evitar infiltración al suelo y así se ponga en riesgo la calidad del agua. 2) Durante la etapa de operación, se instalará una planta de tratamiento con la cual se evitará sé que viertan las aguas residuales directamente al suelo y subsuelo, y se ponga en riesgo la calidad y por ende la cantidad de agua disponible aprovechable. Este servicio ambiental está relacionado con la función de los bosques y selvas tropicales como reguladores del agua y garantes de su disponibilidad y calidad. La unidad física básica en la regulación del agua es la cuenca. Muchos de los patrones hídricos observados en una cuenca, al igual que la cantidad y calidad del agua que de ella emana, dependen de su relieve y pendiente, así como de su tamaño, ubicación geográfica, tipo de suelo y, por supuesto, del conjunto de los ecosistemas que la conforman (Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales). Los múltiples estratos de la vegetación interceptan el agua de la lluvia y la canalizan lentamente por hojas, ramas y troncos hacia el suelo, de manera que regulan el escurrimiento pluvial y evitan que el suelo se sature. A su vez, la densa hojarasca y suelos con un alto porcentaje de porosidad y materia orgánica, característicos de ecosistemas tropicales, actúan de manera permeable para la captación del agua de lluvia, permitiendo su lenta filtración hacia el subsuelo

con un aumento en la recarga de los mantos acuíferos. Con relación a lo anterior el cambio de uso de suelo del terreno forestal para la construcción del proyecto "Desarrollo Inmobiliario Paseo Country", afectará la captación de agua de lluvia por infiltración al suelo y subsuelo la ejecución de la remoción de la cobertura vegetal, nivelación y compactación del área para la edificación de infraestructura. En cuanto a calidad del agua no se considera que se vea afectada ya que emplearán sanitarios portátiles en la etapa de construcción para evitar que se defoque a cielo abierto y los escurrimientos contaminen el agua subterránea, y de dos plantas de tratamiento de aguas residuales, en la etapa de operación para el manejo de todas las aguas residuales del parque.

#### MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

Un día antes de comenzar las actividades del proyecto se deberá contar con sanitarios portátiles en cada frente de trabajo. Se deberá vigilar de manera constante que no existan fugas en la maquinaria y equipos. Cuando, por emergencias, se deba dar mantenimiento a la maquinaria y equipo dentro del predio, se colocarán lonas plásticas debajo el área de trabajo. Las lonas y material impregnado de hidrocarburos se considerarán residuos peligrosos, los cuales serán dispuestos temporalmente en el almacén de residuos y posteriormente recolectados por una empresa autorizada. Instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales, con una capacidad de 3 lts/seg, de las siguientes características: Se instalará la tecnología PTAR de Rotoplas, que son tanques Industriales de polietileno reforzado, lo que evita fisuras y fugas, haciéndolas más resistentes, con un proceso de tratamiento aerobio y anaerobio que permite que el costo del m<sup>3</sup> de agua tratada sea muy bajo gracias a que la producción de lodos es mínima. Están diseñadas con el fin de que no produzcan ruido, olores, ni atraer vectores; son fáciles y rápidas de instalar gracias a su sistema 100% móvil. Además de que aportan puntos directos para la certificación LEED y cumplen con Normatividad Mexicana para calidad de agua reutilizada y aprovechamiento de lodos (NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997 y NOM-004-SEMARNAT-2002). Solicitar autorización a la CONAGUA para el establecimiento de los pozos y no exceder de la cantidad máxima permitida.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la tercera de las hipótesis normativas que establece el artículo 117, 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, **no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.**

4.- Por lo que corresponde al **cuarto de los supuestos** arriba referidos, referente a la obligación de **demostrar que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

#### ARGUMENTAR POR QUE ES MAS PRODUCTIVO A LARGO PLAZO

El tipo y densidad de especies de flora, su calidad ecológica y los reducidos servicios ambientales que proporciona el predio no hacen posible que la superficie sea incorporada al aprovechamiento sostenido ya que la única posibilidad de obtener ingresos de manera temporal, es la producción de leña en pequeños volúmenes. Para incorporar el terreno al programa de pago de servicios ambientales, es necesario que el mismo aporte éstos de manera cualitativa y cuantitativa, condición que no cumple. La ejecución del desarrollo inmobiliario, obedece a las demandas actuales del crecimiento poblacional de la zona conurbada de la ciudad de Mérida la cual en los últimos 32 años se ha registrado una expansión cada vez mayor en el área norte del



municipio de Mérida. Se cuenta con el dictamen municipal favorable respecto a la ejecución del desarrollo habitacional, así como con las factibilidades positivas para la prestación de los servicios públicos como el agua, energía eléctrica, etc. La implementación del proyecto contribuirá a que varias personas formen o incrementen su patrimonio familiar. Con la edificación del desarrollo inmobiliario, se reduce el riesgo de que el terreno sea invadido y convertido en un asentamiento humano irregular. De acuerdo al capítulo 13 del presente documento en el que se indica la valoración económica de los recursos forestales, los conceptos incluyen aprovechamiento de carbón de las especies vegetales maderables, la especie blanda tropical para la elaboración de artesanías, así como la fauna, con un total de \$12,920.00 pesos MN.

Comparativamente en el capítulo dos se presenta el monto de la inversión requerida estimada en la infraestructura es de aproximadamente \$200, 000,000.00 (doscientos millones de pesos) y en cuanto al mobiliario y equipo se estiman \$10,000,000.00 (diez millones de pesos) más. El presupuesto señalado incluye los costos para la implementación de medidas de prevención, mitigación y compensación de los posibles impactos al ambiente. En cuanto al personal que se requerirá contratar para el establecimiento del proyecto se contempla 150 empleos. Los costos de construcción generalmente se estiman considerando el 50% aproximadamente para la mano de obra y el 50% restante para el material de construcción, mismo que será comprado en el municipio, al igual que el personal que laborará en la obra por lo que se considera una derrama económica de más de \$210,000,000.00 de pesos M.N. directamente sobre el municipio. En el proceso de ejecución, se crearán alrededor de 250 fuentes de empleo temporal. Se generará durante la ejecución del proyecto por concepto de urbanización, una derrama económica importante que impactará en los ingresos del Municipio, Estado y empleados del orden de los \$80'000,000.00 millones de pesos vía inversión total, así como del pago de impuestos, salarios, compras, etc. Por lo anterior, se considera que las actividades a las que se pretende destinar el proyecto son más redituables comparativamente si el terreno se mantiene como se encuentra actualmente.

Con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta hipótesis normativa establecida por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstas ha quedado técnicamente demostrado que **el uso alternativo del suelo que se propone es más productivo a largo plazo.**

v. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafos segundo y tercero, de la LGDFS, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 117, párrafos, segundo y tercero, establecen:

*En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la autoridad deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las propuestas y observaciones planteadas por los miembros del Consejo Estatal Forestal.*

*No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años y que se acredite fehacientemente a la Secretaría que el ecosistema se ha regenerado totalmente, mediante los mecanismos que para tal efecto se establezcan en el reglamento correspondiente.*

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal recibida 7 de Noviembre de 2016 mediante oficio VI-138/16, se manifestó en los siguientes términos: Por este



conducto le informó que el Consejo Estatal Forestal del Estado de Yucatán no tiene inconveniente en que se autorice el Estudio Técnico Justificativo antes mencionado.

Por lo que corresponde a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado 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, 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 observó vestigios de incendios forestales**.

vi. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafo cuarto, de la LGDFS, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación forestal afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, así como atender lo que dispongan los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, derivado de la revisión del expediente del proyecto que nos ocupa se encontró lo siguiente:

#### PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACION A LA PRESENTE AUTORIZACIÓN

Se adjunta el Programa de Rescate y Reubicación de Especies de Vegetación Forestal afectada y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previo a las labores de remoción de la vegetación y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso del 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.

#### VINCULACION DEL PROYECTO CON LOS POGRAMAS DE ORDENAMIENTO

En base al Ordenamiento Estatal (POETY) la UGA en la que se ubica el proyecto corresponde a la clave 1.E con nombre Planicie de Telchac Pueblo con Motul como Municipio de referencia. De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Yucatán el uso predominante es la Industria de la transformación. Los usos compatibles son Asentamientos humanos, Infraestructura básica y de servicios y Turismo alternativo. Por lo que el proyecto es compatible con el uso del suelo en donde se encuentra.

vii. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 118 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 123 y 124 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° 726.4/UARRN-DSFS/080/2017/0711 de fecha 10 de marzo de 2017, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$1,526,295.29 (un millón quinientos veintiseis mil doscientos noventa y cinco pesos 29/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 83.12 hectáreas con vegetación de Selva baja caducifolia, preferentemente en el estado de Yucatán.

viii. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante OFICIO S/N de fecha 04 de mayo de 2017, recibido en esta Delegación Federal el 19 de mayo de 2017, C. JOSÉ



CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 1,526,295.29 (un millón quinientos veintiseis mil doscientos noventa y cinco pesos 29/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 83.12 hectáreas con vegetación de Selva baja caducifolia, para aplicar preferentemente en el estado de Yucatán.

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

### RESUELVE

**PRIMERO. - AUTORIZAR** por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 21.311952 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con ubicación en el o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán, promovido por C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., bajo los siguientes:

### TERMINOS

- El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Selva baja caducifolia 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: CUS 1

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	228864.53	2337080.45
2	228823.54	2337083.43
3	228673.48	2337094.33
4	228635.29	2337097
5	228333.18	2337118.12
6	228330.26	2337076.43
7	228334.01	2337026.59
8	228319.05	2337014.89
9	228339.93	2336960.82
10	228382.76	2336952.88
11	228377.96	2336921.25
12	228298.49	2336901.2
13	228274.47	2336908.06
14	228277.17	2336929.89
15	228308.55	2336945.36
16	228285.11	2337002.99
17	228266.12	2337002.8
18	228258.49	2337034.89



VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
19	228268.67	2337075.62
20	228320.56	2337093.78
21	228328.19	2337118.47
22	228245.11	2337124.27
23	228046.67	2337128.95
24	228006.92	2337131.84
25	227992.11	2336832
26	228238.68	2336819.26
27	228332.53	2336815.23
28	228364.09	2336810.59
29	228484.84	2336803.96
30	228555.61	2336800.49
31	228583.56	2336796.29
32	228605.71	2336797.43
33	228620.43	2336796.3
34	228693.38	2336790.72
35	228745.62	2336789.26
36	228788.48	2336784.14
37	228829.18	2336784.08
38	228763.53	2336790.46
39	228761.34	2336790.7
40	228759.18	2336790.98
41	228757.02	2336791.34
42	228754.83	2336791.78
43	228752.71	2336792.26
44	228750.55	2336792.78
45	228748.43	2336793.38
46	228746.36	2336794.06
47	228744.28	2336794.78
48	228742.2	2336795.54
49	228740.17	2336796.37
50	228738.17	2336797.25
51	228736.17	2336798.17
52	228734.22	2336799.17
53	228732.3	2336800.21
54	228730.38	2336801.33
55	228728.5	2336802.45
56	228726.67	2336803.64
57	228724.87	2336804.92
58	228655.09	2336854.65
59	228653.13	2336856.01
60	228651.14	2336857.29
61	228649.1	2336858.52
62	228647.06	2336859.68
63	228644.95	2336860.8
64	228642.83	2336861.84
65	228640.67	2336862.84
66	228638.47	2336863.72
67	228636.28	2336864.59
68	228634.04	2336865.35



**DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE YUCATÁN**

**F001376**

**OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/183/2017/**

**BITÁCORA: 31/DS-0027/10/16**

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
69	228631.76	2336866.07
70	228629.49	2336866.75
71	228627.21	2336867.31
72	228624.89	2336867.83
73	228622.58	2336868.27
74	228620.22	2336868.67
75	228617.86	2336868.95
76	228615.51	2336869.19
77	228613.15	2336869.39
78	228530.19	2336874.02
79	228529.75	2336865.83
80	228489.85	2336868.07
81	228490.29	2336876.26
82	228368.87	2336883.05
83	228366.99	2336883.13
84	228365.07	2336883.17
85	228363.16	2336883.17
86	228361.28	2336883.13
87	228359.36	2336883.01
88	228357.48	2336882.89
89	228355.57	2336882.69
90	228353.69	2336882.45
91	228351.81	2336882.17
92	228349.93	2336881.85
93	228348.06	2336881.49
94	228346.18	2336881.09
95	228344.34	2336880.61
96	228321.9	2336874.94
97	228319.66	2336874.42
98	228317.38	2336873.94
99	228315.07	2336873.5
100	228312.79	2336873.14
101	228310.47	2336872.82
102	228308.16	2336872.58
103	228305.84	2336872.38
104	228303.52	2336872.26
105	228301.17	2336872.18
106	228298.85	2336872.18
107	228296.53	2336872.22
108	228294.22	2336872.34
109	228291.9	2336872.5
110	228289.58	2336872.74
111	228287.27	2336873.02
112	228284.95	2336873.34
113	228282.67	2336873.74
114	228280.4	2336874.22
115	228278.12	2336874.74
116	228275.84	2336875.3
117	228273.61	2336875.94
118	228260.67	2336879.77



VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
119	228263.34	2336901.38
120	228279.72	2336896.55
121	228281.95	2336895.91
122	228284.23	2336895.39
123	228286.51	2336894.91
124	228288.82	2336894.51
125	228291.14	2336894.19
126	228293.46	2336893.95
127	228295.77	2336893.79
128	228298.13	2336893.71
129	228300.45	2336893.67
130	228302.8	2336893.75
131	228305.12	2336893.91
132	228307.48	2336894.11
133	228309.79	2336894.43
134	228312.07	2336894.83
135	228314.39	2336895.27
136	228316.66	2336895.79
137	228339.03	2336901.46
138	228341.19	2336901.98
139	228343.38	2336902.46
140	228345.58	2336902.9
141	228347.78	2336903.3
142	228349.97	2336903.66
143	228352.21	2336903.94
144	228354.45	2336904.18
145	228356.65	2336904.38
146	228358.88	2336904.54
147	228361.12	2336904.62
148	228363.36	2336904.66
149	228365.59	2336904.66
150	228367.83	2336904.62
151	228370.07	2336904.54
152	228432.53	2336901.02
153	228434.73	2336900.94
154	228436.97	2336900.98
155	228439.16	2336901.1
156	228441.4	2336901.3
157	228443.6	2336901.62
158	228445.76	2336902.06
159	228447.91	2336902.58
160	228450.07	2336903.18
161	228452.19	2336903.86
162	228454.22	2336904.66
163	228456.26	2336905.53
164	228458.26	2336906.49
165	228460.21	2336907.57
166	228462.13	2336908.73
167	228466.8	2336911.69
168	228468.84	2336912.84



**DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE YUCATÁN**

001376

**OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/183/2017/**

**BITÁCORA: 31/DS-0027/10/16**

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
169	228470.92	2336913.84
170	228473.08	2336914.68
171	228475.31	2336915.36
172	228477.59	2336915.88
173	228479.87	2336916.2
174	228482.18	2336916.32
175	228484.54	2336916.28
176	228533.11	2336913.56
177	228534.63	2336913.64
178	228536.1	2336914.08
179	228537.46	2336914.8
180	228538.66	2336915.84
181	228539.54	2336917.08
182	228557.99	2336949.31
183	228559.59	2336951.95
184	228561.39	2336954.46
185	228563.26	2336956.9
186	228565.3	2336959.22
187	228567.5	2336961.41
188	228569.77	2336963.45
189	228572.21	2336965.37
190	228574.73	2336967.17
191	228577.32	2336968.8
192	228580.04	2336970.24
193	228582.84	2336971.56
194	228585.71	2336972.72
195	228588.63	2336973.72
196	228591.62	2336974.51
197	228594.62	2336975.15
198	228597.69	2336975.59
199	228600.77	2336975.87
200	228603.85	2336975.95
201	228606.92	2336975.87
202	228635.8	2336974.27
203	228639.59	2336974.08
204	228643.39	2336974
205	228647.18	2336974
206	228650.98	2336974.08
207	228654.77	2336974.23
208	228658.53	2336974.43
209	228662.32	2336974.75
210	228666.07	2336975.15
211	228669.87	2336975.63
212	228673.58	2336976.19
213	228677.34	2336976.83
214	228681.05	2336977.55
215	228684.77	2336978.35
216	228688.44	2336979.23
217	228692.12	2336980.19
218	228695.75	2336981.22



VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
219	228699.39	2336982.34
220	228702.98	2336983.54
221	228706.58	2336984.78
222	228708.21	2336985.38
223	228711.03	2336986.3
224	228713.33	2336986.94
225	228715.04	2336987.38
226	228716.76	2336987.78
227	228718.48	2336988.13
228	228720.24	2336988.45
229	228721.99	2336988.77
230	228723.71	2336989.01
231	228725.51	2336989.21
232	228727.27	2336989.37
233	228729.02	2336989.53
234	228730.78	2336989.61
235	228732.58	2336989.65
236	228734.33	2336989.69
237	228736.09	2336989.65
238	228737.89	2336989.57
239	228739.65	2336989.49
240	228776.55	2336986.9
241	228780.51	2336986.46
242	228784.38	2336985.74
243	228788.22	2336984.66
244	228791.93	2336983.34
245	228795.53	2336981.7
246	228799	2336979.79
247	228802.32	2336977.59
248	228805.43	2336975.15
249	228808.35	2336972.48
250	228811.02	2336969.56
251	228813.46	2336966.45
252	228815.7	2336963.17
253	228817.61	2336959.7
254	228819.25	2336956.1
255	228820.65	2336952.39
256	228821.69	2336948.59
257	228822.45	2336944.68
258	228822.93	2336940.76
259	228823.05	2336936.83
260	228822.93	2336904.34
261	228822.97	2336902.06
262	228823.09	2336899.78
263	228823.37	2336897.55
264	228823.68	2336895.27
265	228824.16	2336893.03
266	228824.72	2336890.84
267	228825.36	2336888.64
268	228826.12	2336886.52



VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
269	228826.96	2336884.41
270	228828	2336882.09
271	228829.08	2336879.85
272	228830.2	2336877.62
273	228831.43	2336875.46
274	228832.67	2336873.3
275	228833.83	2336871.46
276	228835.03	2336869.71
277	228836.27	2336867.95
278	228837.54	2336866.23
279	228838.9	2336864.55
280	228840.3	2336862.96
281	228841.78	2336861.36
282	228843.26	2336859.84
283	228844.81	2336858.36
284	228846.41	2336856.93
285	228848.05	2336855.53
286	228849.73	2336854.17
287	228851.44	2336852.89
288	228853.2	2336851.65
289	228854.96	2336850.5
290	228856.8	2336849.38
291	228858.67	2336848.3
292	228860.55	2336847.3
293	228862.47	2336846.34
294	228863.5	2336845.84
295	228864.3	2336844.19

POLÍGONO: CUS 2

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	228787.9703	2336927.5552
2	228787.2921	2336929.498
3	228786.5236	2336931.4409
4	228785.7098	2336933.3385
5	228784.8057	2336935.2361
6	228783.8112	2336937.0433
7	228782.8167	2336938.8505
8	228781.6867	2336940.6125
9	228780.5567	2336942.3293
10	228779.3363	2336944.001
11	228778.0256	2336945.6725
12	228776.7148	2336947.2538
13	228775.3138	2336948.7898
14	228773.8675	2336950.2806
15	228772.3309	2336951.681
16	228770.7943	2336953.0815
17	228769.1673	2336954.3915
18	228767.5403	2336955.6563
19	228765.823	2336956.8308





VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
20	228764.1057	2336957.9601
21	228762.3432	2336959.0442
22	228760.4904	2336960.0378
23	228758.6376	2336960.9863
24	228756.7848	2336961.8445
25	228754.8416	2336962.6574
26	228752.8985	2336963.38
27	228750.9554	2336964.0121
28	228748.9671	2336964.5991
29	228746.9336	2336965.1409
30	228744.9001	2336965.5923
31	228742.8667	2336965.9534
32	228740.8333	2336966.2241
33	228738.7547	2336966.4496
34	228736.6761	2336966.5847
35	228734.5976	2336966.6294
36	228732.519	2336966.629
37	228730.4857	2336966.5381
38	228728.4072	2336966.4021
39	228726.3287	2336966.1306
40	228724.2954	2336965.859
41	228722.2621	2336965.4519
42	228720.2288	2336964.9996
43	228718.2408	2336964.457
44	228716.2527	2336963.8691
45	228714.2647	2336963.1457
46	228712.3219	2336962.4675
47	228710.3339	2336961.7893
48	228708.3458	2336961.1111
49	228706.3578	2336960.4781
50	228704.3698	2336959.845
51	228702.3817	2336959.212
52	228700.3937	2336958.6242
53	228698.3604	2336958.0815
54	228696.3724	2336957.5388
55	228694.3391	2336956.9962
56	228692.3059	2336956.4987
57	228690.2726	2336956.0464
58	228688.2394	2336955.5941
59	228686.2061	2336955.1418
60	228684.1728	2336954.7347
61	228682.1396	2336954.3276
62	228680.0611	2336953.9657
63	228678.0278	2336953.6037
64	228675.9493	2336953.287
65	228673.8708	2336952.9703
66	228671.8375	2336952.6987
67	228669.7591	2336952.4271
68	228667.6806	2336952.2008
69	228665.6021	2336951.9744



**DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE YUCATÁN**

**6001376**

**OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/183/2017/**

**BITÁCORA: 31/DS-0027/10/16**

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
70	228663.5236	2336951.748
71	228661.4451	2336951.5668
72	228659.3666	2336951.4308
73	228657.288	2336951.2948
74	228655.2095	2336951.1588
75	228653.131	2336951.068
76	228651.0073	2336951.0223
77	228648.9287	2336950.9767
78	228646.8502	2336950.9311
79	228644.7717	2336950.9306
80	228642.6931	2336950.9754
81	228640.6146	2336951.0201
82	228638.4908	2336951.0648
83	228636.4123	2336951.1548
84	228634.3337	2336951.2447
85	228605.4596	2336952.8652
86	228603.3811	2336952.9099
87	228601.3478	2336952.8191
88	228599.3144	2336952.5927
89	228597.3264	2336952.1856
90	228595.3383	2336951.6882
91	228593.3954	2336951.0552
92	228591.4978	2336950.2866
93	228589.6454	2336949.3825
94	228587.8834	2336948.3428
95	228586.1665	2336947.2128
96	228584.5853	2336945.9473
97	228583.0493	2336944.5914
98	228581.6037	2336943.0999
99	228580.2936	2336941.5633
100	228579.074	2336939.8912
101	228577.9899	2336938.1739
102	228576.9962	2336936.3663
103	228576.138	2336934.5135
104	228575.4155	2336932.6155
105	228574.8285	2336930.6272
106	228574.3319	2336928.6389
107	228574.016	2336926.6055
108	228573.8357	2336924.5721
109	228573.791	2336922.5387
110	228573.8818	2336920.5054
111	228574.1081	2336918.4721
112	228574.5152	2336916.4388
113	228575.0127	2336914.4507
114	228575.6457	2336912.5079
115	228576.4143	2336910.6103
116	228577.3184	2336908.7578
117	228578.3581	2336906.9958
118	228579.4881	2336905.3242
119	228580.7536	2336903.6978



VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
120	228582.1095	2336902.1617
121	228583.601	2336900.7161
122	228585.1375	2336899.4061
123	228586.8097	2336898.1864
124	228588.527	2336897.1023
125	228590.3346	2336896.1086
126	228592.1874	2336895.2505
127	228594.0854	2336894.5279
128	228596.0737	2336893.9409
129	228598.0619	2336893.4895
130	228600.0502	2336893.1285
131	228602.1288	2336892.9482
132	228614.2839	2336892.273
133	228616.2721	2336892.1379
134	228618.2603	2336892.0027
135	228620.2485	2336891.7772
136	228622.2367	2336891.5517
137	228624.225	2336891.2358
138	228626.168	2336890.92
139	228628.1563	2336890.5589
140	228630.0994	2336890.1526
141	228632.0424	2336889.7012
142	228633.9855	2336889.2498
143	228635.9286	2336888.7531
144	228637.8265	2336888.1661
145	228639.7697	2336887.5791
146	228641.6676	2336886.9921
147	228643.5204	2336886.3147
148	228645.4183	2336885.5922
149	228647.2711	2336884.8696
150	228649.1239	2336884.1018
151	228650.9315	2336883.2889
152	228652.7391	2336882.4759
153	228654.5467	2336881.5726
154	228656.3091	2336880.6693
155	228658.0716	2336879.7208
156	228659.834	2336878.727
157	228661.5513	2336877.7333
158	228663.2686	2336876.6944
159	228664.9407	2336875.6103
160	228666.6128	2336874.481
161	228668.2397	2336873.3517
162	228738.0172	2336823.6172
163	228739.7797	2336822.4428
164	228741.5874	2336821.2683
165	228743.3951	2336820.2295
166	228745.2931	2336819.2358
167	228747.1911	2336818.2873
168	228749.1343	2336817.4292
169	228751.1226	2336816.6614



0001376

OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/183/2017

BITÁCORA: 31/DS-0027/10/16

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
170	228753.1109	2336815.9389
171	228755.1444	2336815.3067
172	228757.2231	2336814.765
173	228759.3017	2336814.2684
174	228761.3804	2336813.9073
175	228763.459	2336813.5463
176	228765.5828	2336813.3208
177	228839.0111	2336806.2424
178	228840.0504	2336806.1523
179	228841.0897	2336806.1977
180	228842.1289	2336806.3787
181	228843.1229	2336806.6048
182	228844.117	2336806.9213
183	228845.0658	2336807.3734
184	228845.9694	2336807.8706
185	228846.8278	2336808.4582
186	228847.5958	2336809.1362
187	228848.3186	2336809.9045
188	228848.951	2336810.7118
189	228849.5383	2336811.5766
190	228850.0351	2336812.4804
191	228850.3964	2336813.4294
192	228850.7125	2336814.4236
193	228850.9382	2336815.4629
194	228851.0283	2336816.5022
195	228851.0733	2336817.5415
196	228850.9827	2336818.5807
197	228850.8017	2336819.5748
198	228850.5304	2336820.5688
199	228850.1687	2336821.5628
200	228849.7167	2336822.4664
201	228849.129	2336823.37
202	228848.5415	2336824.1832
203	228847.8183	2336824.9512
204	228847.05	2336825.674
205	228846.2365	2336826.3065
206	228844.5644	2336827.4357
207	228842.9375	2336828.6102
208	228841.3105	2336829.7847
209	228839.7288	2336831.0044
210	228838.147	2336832.2692
211	228836.6104	2336833.5341
212	228835.1119	2336834.8442
213	228833.5824	2336836.1994
214	228832.1362	2336837.5547
215	228830.6899	2336838.9551
216	228829.2437	2336840.3556
217	228827.8426	2336841.8012
218	228826.4867	2336843.2469
219	228825.1308	2336844.7377





VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
220	228823.8201	2336846.2286
221	228822.5094	2336847.7646
222	228821.2439	2336849.3458
223	228820.0235	2336850.9271
224	228818.8031	2336852.5083
225	228817.628	2336854.1347
226	228816.4528	2336855.8063
227	228815.3228	2336857.4328
228	228814.238	2336859.1496
229	228813.1531	2336860.8213
230	228812.1135	2336862.5381
231	228811.119	2336864.3001
232	228810.1698	2336866.0622
233	228809.2205	2336867.8242
234	228808.3164	2336869.6314
235	228807.4123	2336871.4387
236	228806.5985	2336873.2459
237	228805.7848	2336875.0532
238	228804.9711	2336876.9056
239	228804.2477	2336878.8033
240	228803.5243	2336880.6557
241	228802.8461	2336882.5534
242	228802.2131	2336884.4511

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: CONJUNTO DE TABLAJES CATASTRALES

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-31-050-TAB-024/17

ESPECIE	Nº DE INDIVIDUOS	VOLÚMEN	UNIDAD DE MEDIDA
Comunes tropicales	12844	385.756	Metros cúbicos v.t.a.

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 ahuyentar la fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirá en los informes periódicos.

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 y flora silvestre que se encuentre 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 incluirá en los informes periódicos.

6. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 123 Bis de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la 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 Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.
- VII. Previo al inicio de las actividades de desmonte del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá de implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en el predio especies con categorías de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirá en los informes periódicos.
- VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos períodos 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.
- IX. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. 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 estudio técnico justificativo, 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 Delegación Federal 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 Delegación Federal, 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 Delegación Federal con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, informes semestrales y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.

XVI. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Yucatán con copia a esta Delegación Federal 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 12 Mes(es), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal, 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 3 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 40, fracción XX 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. El C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., será el único responsable ante la PROFEPA en el estado de Yucatán, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. El C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., será el único 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 estudio técnico justificativo y en la presente autorización.

- III. La Delegación de la PROFEPA en el estado de Yucatán, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- IV. El C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., es el único titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- V. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- VI. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

**TERCERO.-** Notifíquese personalmente a C. JOSÉ CARLOS GUZMÁN ALCOCER, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIA CHABLEKAL S.A. DE C.V., la presente resolución del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Paseo Country**, con ubicación en el o los municipio(s) de Mérida en el estado de Yucatán, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE**

**EL DELEGADO FEDERAL**

**M.V.Z. JORGE CARLOS BERLÍN MONTERO**

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

C.c.e.p. Lic. Augusto Mirafuentes Espinosa.- Director General de Gestión Forestal y de Suelo. Ciudad de México.  
Lic. Hernán José Cárdenas López.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales. Edificio.  
Biol. Armando Rodríguez Isassi.- Jefe de la Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales. Edificio.  
Lic. Joaquín Efraín Cardeña Sánchez.- Jefe de la Unidad Jurídica. Edificio.  
Ing. Adrián Pastor Cerritos.- Jefe de Departamento de Servicios Forestales y de Suelo. Edificio.  
Minutarios.

JCBM/HJCL/ARI/JECS/APC\*apg

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN FEDERAL



ESTADO DE  
YUCATÁN

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL  
ESTADO DE YUCATÁN  
15 JUN 2017