



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
**Francisco
VILLA**

OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

Bitácora: 19/DS-0169/02/23

Guadalupe, Nuevo León, 18 de septiembre de 2023

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

DAVID DE NOE REYES VARGAS
REPRESENTANTE LEGAL DE CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL
FIDEICOMISO CIB/3887
AVENIDA SAN JERÓNIMO PISO 12 NO 310
COLONIA SAN JERONIMO, CP. 64640,
MONTERREY, NUEVO LEÓN
TELÉFONO: 8183567978

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de DAVID DE NOE REYES VARGAS en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887 con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 17.49 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León, y

RESULTANDO

- I. Que mediante FF-SEMARNAT-030 de fecha 03 de febrero de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 27 de febrero de 2023, DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 17.49 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:
 - a) Estudio Técnico Justificativo en original y copia simple;
 - b) Pago de derechos por el cambio de uso de suelo forestal en original y copia;
 - c) Archivo digital del estudio técnico;
 - d) Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
 - e) Escritura Pública 24,354, de fecha 06 de diciembre,
 - f) Escritura pública 28,818 de efcha 30 de enero de 2023.
- II. Que mediante oficio N° 139.04.1.- 408 (23) de fecha 22 de mayo de 2023, esta Oficina de Representación, requirió a DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, 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 **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

RECIBÍ ORIGINAL
18 SEPTIEMBRE 2023.





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

Del Estudio Técnico Justificativo:

1.- Con relación a los objetivos secundarios deberá de señalar los objetivos ambientales que se pretenden cumplir con el desarrollo del proyecto.

2.- Conforme a la información presentada en la página 6 del estudio señalan que es intención la construcción de un Parque Industrial en una superficie de 186,817. 575 m², que la superficie total conforme a escrituras es de 193, 874.745 m², área municipal 12,234.379 m² y área propuesta para CUS 174,936.405 m², dicha información contrasta con el numeral 13 del formato FF-SEMARNAT-030 que señala una superficie de 19.36 ha como superficie del total del proyecto, por lo que deberá de presentar las aclaraciones que considere necesarias.

2.- Deberá de desglosar la superficie solicitada para cambio de uso de suelo, conforme a la siguiente tabla:

3.- Conforme al programa general de trabajo presentado en la página 7 no se aprecia la actividad de rescate de flora silvestre, por lo que deberá de presentar nuevamente dicho programa con esta actividad.

4.- Así mismo deberá de justificar que el período de vigencia solicitado para llevar a cabo la preparación del sitio es el suficiente para la aplicación de las medidas de prevención y mitigación.

5.- Con relación al capítulo IV.7.1. relacionado con la hidrología no describe la presencia de un escurrimiento, el cual se aprecia en la imagen de satélite, por lo que deberá de describir el escurrimiento existente en el predio, el manejo que se le pretende dar para el desalojo de las aguas pluviales y su ubicación con relación al plano urbanístico.

6.- Así mismo deberá de describir el predio con al atrás de riesgo de gobierno del estado en cuanto a riesgos hidrometeorológicos.

7.- Con relación al análisis comparativo entre el predio y la cuenca deberá de presentar el índice de biodiversidad para el predio y la cuenca, así mismo deberá de realizar un análisis comparativo entre ambos resultados.

8.- Conforme a la erosión indican en la página 145 que para mitigar la erosión por el cambio de uso de suelo pretendido se establecerán 177 zanjas trinchera y en la página 150 señalan 72 zanjas trinchera para compensar la pérdida de infiltración, por lo que deberá de indicar si son medidas independientes, indicar las características o dimensiones de las zanjas trinchera y la ubicación de las mismas.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Francisco
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

9.- En relación al capítulo XII deberá de actualizarlo conforme preceptos normativos señalados en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable publicado en fecha 26 de abril de 2021; para determinar la viabilidad o no de otorgar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción.

10.- Deberá de indicar a la persona encarga de los trabajos de campo del cambio de uso de suelo, la cual deberá de contar con Registro Forestal.

De la documentación legal:

1. De conformidad con el instrumento público 28,818 de fecha 30 de enero de dos mil veintitrés, se observa que quien otorga el poder es la institución bancaria CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB 3887 identificado como Walton 3 Fideicomiso Industrial WV II CIB/3887, por lo tanto, deberá de ajustar el formato y establecer el nombre completo de la Institución Financiera antes señalada;

2. Derivado de lo anterior, deberá de ajustar los datos generales del proyecto.

3. Es importante señalar que conforme a datos establecidos dentro del estudio señala que la totalidad de la superficie del predio es de 193, 874.744 m³, sin embargo, en la página 8 del estudio refiere que la superficie total del predio es de 187, 170. 784 m² (18.7170784 has), se requiere aclare cuál es la superficie total del predio y conforme a la escritura pública 24354, la suma de los predios ahí señalados es de 189, 215.434 m², se requiere realice las aclaraciones respectivas.

4. Se requiere que presente de la escritura pública 24, 354 de fecha 06 de diciembre de 2022, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, o en su caso manifieste o presente lo que crea conveniente;

5. Se requiere describa los predios pretendidos conforme a la documentación legal que acredite la propiedad;

6. No se observa que el documento en donde obra la constitución del fideicomiso, en donde participa la institución bancaria CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB 3887, la inscripción en el Registro público respectivo.

III. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 04 de julio de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 05 de julio de 2023, DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°139.04.1.- 408 (23) de fecha 22 de mayo de 2023, la cual cumplió con lo requerido.

IV. La promovente por medio de información presentada en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en fecha 05 de julio de 2023 y registrada con el No. 19DER-01089/2307 modifica la





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

superficie de cambio de uso de suelo a 17.803073 ha.

- v. Que mediante oficio N° 139.04.1.-524 (23) de fecha 06 de julio de 2023 recibido el 10 de julio de 2023, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con ubicación en el o los municipio(s) Santa Catarina en el estado de Nuevo León.
- vi. Que mediante oficio MINUTA de fecha 26 de julio de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 26 de julio de 2023, 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 **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal ACUERDO CONDICIONADO

A demostrar, mediante su ETJ, la excepcionalidad del CUSTF en los términos que indica el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS). Además, debe hacer hincapié en lo siguiente:

- 1) Deberá de respetar el área verde destinado a la infiltración y que esta sea en su estado natural,
- 2) Deberá de aclarar la situación de la planta tratadora de aguas sobre la descargas de esta, así como los permisos correspondientes,
- 3) Deberá de respetar el plan de rescate y reubicación de las especies de flora y fauna asegurando su sobrevivencia.

Esto conforme al Art. 141 del Reglamento de la LGDFS; Fracción IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna; Fracción 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; Fracción XV. En su caso, los demás requisitos que especifiquen las disposiciones aplicables.

- vii. Que mediante oficio N° 139.04.1.-600 (23) de fecha 04 de agosto de 2023 esta Oficina de Representación notificó a DAVID DE NOE REYES VARGAS en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887 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 **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León atendiendo lo siguiente:
- viii. 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 04 de Agosto de 2023 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

Del informe de la Visita Técnica

- a) La superficie, predios y la vegetación forestal que se pretende afectar se encuentra dentro de la manifestada en el estudio técnico justificativo.
 - b) Al momento de la visita técnica no se detectó inicio del cambio de uso de suelo del terreno forestal.
 - c) Con el establecimiento del proyecto se verán afectados los siguientes servicios ambientales: La generación de oxígeno; la captura de carbono, de contaminantes y componentes naturales; la modulación o regulación climática; paisaje y la recreación; el amortiguamiento del impacto de los fenómenos naturales.
 - d) El proyecto, cumpliendo lo establecido en el estudio técnico justificativo, y respetando lo resuelto en el presente resolutivo, es viable ambientalmente bajo los términos y condicionantes descritos en el presente resolutivo.
 - e) Las principales especies de flora que se removerán son: Cordia boissieri, Celtis pallida, Prosopis glandulosa, Zanthoxylum fagara, Vachellia farnesiana, Forestiera angustifolia, Yucca filifera, Leucophyllum frutescens Forestiera angustifolia, Ehretia anacua, Castela texana, Eysenhardtia polystachya, entre las más representativas de la vegetación presente.
 - f) La vegetación forestal que se pretende afectar corresponde a: con vegetación primaria en proceso de degradación.
 - g) Los volúmenes de los recursos forestales a remover si corresponden a los estimados y señalados en el estudio técnico justificativo.
 - h) El terreno en que se pretende establecer el proyecto, no cuenta con antecedentes de que haya sido afectado por algún incendio forestal.
 - i) Las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas para el proyecto y establecidas en la presente resolución, son las adecuadas; solo es necesario que las mismas se lleven a cabo.
- IX. Que mediante oficio N° 139.04.1.- 676 (23) de fecha 25 de agosto de 2023, esta Oficina de Representación, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XXVIII, 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 139, 140 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a DAVID DE NOE REYES VARGAS en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, 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 **\$747,862.05 (setecientos cuarenta y siete mil ochocientos sesenta y dos pesos 05/100 M.N.)**, por





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 53.41 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

- x. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 04 de septiembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 05 de septiembre de 2023, DAVID DE NOE REYES VARGAS en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 747,862.05 (setecientos cuarenta y siete mil ochocientos sesenta y dos pesos 05/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 53.41 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

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

CONSIDERANDO

- I. Que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- II. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de los artículos 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento.
- III. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 139 y 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

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

Artículo 15...

Las promociones deberán hacerse por escrito en el que se precisará el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes promuevan, en su caso de su representante legal, domicilio para recibir notificaciones así como nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas, la petición que se formula, los hechos o razones que dan motivo a la petición, el órgano administrativo a que se dirigen y lugar y fecha de su emisión. El escrito deberá estar firmado por el interesado o su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual se imprimirá su huella digital.





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

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 FF-SEMARNAT-030 de fecha 03 de Febrero de 2023, el cual fue signado por DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, 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 17.49 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León.

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

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

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

II. Lugar y fecha;

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

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

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

I. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;

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

III. Original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo; IV. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea de conformidad con la Ley Agraria en la que conste el acuerdo de Cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, y V. El estudio





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

técnico justificativo, en formato impreso y electrónico o digital. Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 139, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-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 139 fracción V 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 DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, así como por ING. JAIME HERNANDEZ GARZA en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. NL T-UI Vol. 2 Núm. 11.

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

- a) Estudio Técnico Justificativo en original y copia simple;
- b) Pago de derechos por el cambio de uso de suelo forestal en original y copia;
- c) Archivo digital del estudio técnico;
- d) Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
- e) Escritura Pública 24,354 de fecha 06 de diciembre de 2022,
- f) Escritura Pública 28,818 de fecha 30 de enero de 2023.

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

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

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

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

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

IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XV. Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.

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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 141 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Oficina de Representación, mediante FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITO LIBRE, de fechas 03 de Febrero de 2023 y 04 de Julio de 2023, respectivamente.

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

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

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

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

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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

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

El tipo de vegetación en el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponde a Matorral submontano vegetación primaria en proceso de degradación.

En el predio se estimó una cobertura vegetal regular, siendo el estrato herbáceo y arbustivo las más abundantes y característicos de la vegetación presente en el área del proyecto, en donde las especies con mayor densidad relativa en el estrato arbóreo es: *Prosopis glandulosa*, en el estrato arbustivo es *Eysenhardtia polystachya*, en el estrato herbáceo es *Zinnia acerosa*.

La superficie solicitada para el cambio de uso de suelo es de que presenta vegetación de tipo Matorral submontano.

De acuerdo con los muestreos realizados, se obtuvo que para la superficie sujeta a CUSTF se registró una riqueza de 21 especies, mientras que en la microcuenca se registraron 24 especies en los 3 estratos.

Las especies reportadas dentro del área solicitada son comunes y de amplia distribución en la zona, por lo que se espera una mínima afectación en la estructura de la vegetación, aunado a ello se tienen contempladas diferentes medidas de mitigación tales como: Programa de protección y rescate de flora silvestre con especies nativas y de importancia ecológica en las áreas verdes del proyecto, y con esto se amortiguarán los procesos ecológicos y se mantendrá un equilibrio en cuanto al suministro de servicios ambientales y que no se ocasionará el aumento de proceso de erosión hídrica y eólica en el predio.

En el estrato arbóreo/arbustivo, es posible identificar que existe una riqueza específica en la microcuenca con 24 especies y en el área del proyecto 21 especies. De la misma forma, los diversos índices obtenidos para este estrato cuentan con pequeñas diferencias que indican que la microcuenca tendría mejor estado de conservación y riqueza ya que presenta los tipos de vegetación como vegetación secundaria arbustiva de matorral submontano, matorral submontano, bosque de encino, bosque de encino-pino, bosque de encino-pino, pastizal cultivado e inducido, asentamientos humanos, matorral desértico micrófilo y rosetófilo, que el área del proyecto, pero al ser valores muy similares entre sí, se debe considerar que son muy similares las condiciones del proyecto al resto de la vegetación forestal presente en la subcuenca.

En el estrato herbáceo, existe una mayor riqueza específica en la microcuenca con una riqueza, aunque la diferencia es mínima con relación al proyecto, no se podría considerar significativo. De la misma forma, los diversos índices obtenidos para este estrato cuentan con pequeñas diferencias que indican que la microcuenca tendría mejor estado de conservación que el proyecto.

De los resultados presentados en los diversos capítulos del estudio técnico justificativo y de la información complementaria, se puede realizar el análisis de la vegetación en la microcuenca y el área de CUSTF. El resultado de los muestreos realizados tanto para la microcuenca como para





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

el área de CUSTF presenta una composición florística similar pero de menor representación en el CUSTF, donde 24 especies se registraron para la microcuenca y para el predio 21 especies vegetales, para la cual se estimó de acuerdo a los índices de riqueza (IVI, Margalef, Simpson, Shannon-Wiener) obteniendo valores mayores en la microcuenca que en el área de CUSTF, por lo que se determina que la riqueza de la composición florística se encuentra bien representada en la microcuenca por lo que no habrá afectación significativa.

Al analizar los componentes de valor de importancia, se observa que algunas especies presentan mayor IVI dentro del área sujeta a CUSTF que en la microcuenca, por lo que al tener el área de CUSTF menos especies el valor total del IVI se distribuye entre menos especies.

De los resultados obtenidos y de acuerdo con los indicadores de diversidad para la fauna, los valores indican una composición similar entre la microcuenca y el área del proyecto. Las especies registradas en el área del proyecto son especies comunes de encontrar en la zona urbana.

La afectación que se tendrá durante el cambio de uso de suelo en la presencia de fauna será compensada con la habilitación de las áreas verdes del proyecto, con lo cual la diversidad de especies de fauna (principalmente aves) aumentará debido a la plantación de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas, las cuales serán nativas de la región y con diversidad de estructuras florales, tipos de frutos y estructura de ramaje y follaje, por lo que servirá de sitios de alimentación y anidación para la avifauna.

Con los datos encontrados en la microcuenca, se observó que la riqueza específica en la subcuenca superó las reportadas en el área del proyecto y por lo tanto, presenta mejores índices de biodiversidad, es importante resaltar que en el área del proyecto no se registro ninguna especie en estatus en el Anexo III Normativo de la NOM-059-SEMARNAT-2010 ni en la subcuenca, asimismo en la subcuenca contempla una superficie mayor (62593 ha) a la que se pretende afectar por el cambio del uso de suelo (17.8030 ha), por tanto, la variabilidad de condiciones por tipo de vegetación (primaria y secundaria), extensión, continuidad y disponibilidad de mayores recursos repercute en la posibilidad de albergar un número superior de especies. En este sentido, y como una de las medidas de mitigación se considera el Programa de rescate y reubicación de las especies de fauna silvestre se mantendrán los índices de biodiversidad estimados para la subcuenca, asimismo, la conservación de vegetación la habilitación y reforestación de áreas dentro del proyecto propiciarán condiciones adecuadas para el establecimiento de fauna.

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

De la estimación presentada para la erosión tomando en cuenta que en las 17.8030 hectáreas





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

sujetas a cambio de uso de suelo en el predio en condiciones actuales se presenta una erosión de 0.41 ton/ha/año. Posteriormente para el área con la remoción de la vegetación durante el desarrollo del proyecto se tendría un incremento a 72.8 ton/año.

Considerando la estimación de la pérdida de suelo en el escenario de condición actual y con la remoción de la vegetación se propone áreas verdes y el acomodo de 5 cordones de vegetación muerta en curvas a nivel del terreno con el fin de captar las precipitaciones pluviales para la disminución de las escorrentías y la retención del suelo en el lugar, se realizarán los trabajos de desmonte en etapas, así mismo, como medidas adicionales, la vegetación será removida exclusivamente en los días con poca probabilidad de lluvias, se realizarán las acciones propias para la construcción del proyecto en condiciones climáticas favorables, de viento y humedad, evitando la erosión eólica e hídrica, los restos vegetales serán colocados en un lugar determinado dentro del predio, preferentemente sin vegetación para que sirva de protección o bien como mejoradores de suelos y así disminuir la erosión eólica, la cubierta vegetal en los lotes deberá permanecer hasta el momento en que se lleve a cabo la construcción de los mismos, con el fin de no contar con áreas que sean susceptibles a la pérdida de 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 estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Los bosques, matorrales y selvas capturan, almacenan y liberan carbono como resultado de los procesos fotosintéticos, de respiración y de degradación de materia seca. El saldo es una captura neta positiva cuyo monto depende del manejo que se le dé a la cobertura vegetal, así como de la edad, distribución de tamaños, estructura y composición de ésta.

Este servicio ambiental que prevén los bosques, matorrales o selvas como secuestradores de carbono (sumideros) permite equilibrar la concentración de este elemento, misma que se incrementa, debido a las emisiones producto de la actividad humana

De los cálculos obtenidos para la estimación de carbono en el área sujeto a cambio de uso de suelo con una superficie de con una vegetación de matorral submontano, y considerando las especies de acuerdo a los volúmenes obtenidos en los muestreos realizados se tiene que en condiciones actuales se estima una captura de carbono fijado de 46.85 ton/ha del predio de CUSTF.

Es necesario señalar que esta cifra no dejará de capturarse totalmente, pues un alto porcentaje se queda contenido en el suelo y en la materia vegetal que será removida y dispuesta en lugares estratégicos, además se considera que la vegetación se mantendrá en los lotes hasta que se realice la construcción, las cuales mantendrá árboles en pie, materia orgánica, raíces y propiedades del suelo para seguir capturando el carbono.





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

En el escenario en el cual se realiza el proyecto y considerando que se realizaría la remoción total de la vegetación presente se reduciría la captura de carbono que actualmente presenta el área del proyecto.

Considera que el proyecto ya fue realizado y se aplicaron las medidas preventivas, de mitigación y compensación propuestas, en particular, las relacionadas con el programa de rescate y reforestación de la flora. El cálculo de la biomasa se realiza con los volúmenes maderables estimados del área verde. Por lo que, una vez establecida el área verde del Proyecto, se espera que el volumen de CO₂ fijado con las especies de flora nativa que se establezcan contribuyan a la captura a la captura de carbono y que seguirá aumentando año con año por el crecimiento de las especies vegetales y en el caso de la muerte de un ejemplar se sustituirá por otro de mejores características para su supervivencia.

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 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 estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

La infiltración se define como el proceso por el cual el agua penetra por la superficie del suelo y llega hasta sus capas inferiores por lo que es prioritario la recarga de los mantos freáticos. Muchos factores del suelo afectan el control de la infiltración, así como también controlan el movimiento del agua dentro del mismo y su distribución durante y después de la infiltración.

De acuerdo a los cálculos presentados por la promovente, se observa que la precipitación media anual de 400 mm, con una evapotranspiración 54567.56m³, por lo tanto, el área del proyecto con una superficie de 17.8030 hectáreas que presenta una infiltración actual de 11718.33 m³/año, sin embargo, una vez realizado el cambio de uso de suelo, debido a que se removerá la vegetación forestal, la infiltración presentará un déficit a razón de 11366.16 m³/año.

Las medidas de mitigación para evitar la disminución de captación de agua por causa de este proyecto consiste en la conservación de áreas verdes consideradas para el proyecto en una superficie de 6906.88 m² lo permitirá que se siga infiltrando agua a razón de 352.17 m³/año, conservación de los ejemplares con mejor porte y buena características morfológicas y de salud se integrará a las áreas verdes, se realizarán obras de infiltración como la construcción de 10 zanjas bordo las cuales almacenará y permitirá la infiltración de 125 m³, por lo que se realizará su adecuado mantenimiento para que estos cumplan su función y que en conjunto con las medidas de mitigación para la infiltración se estaría mitigando el déficit por la realización del proyecto.

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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

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.**

- I. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 93, párrafos segundo y tercero, 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 y tercero, establecen:

En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la Secretaría deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las opiniones técnicas emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate.

Las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de especies de la flora y fauna afectadas y su adaptación al nuevo hábitat conforme lo establezca en el Reglamento. Dichas autorizaciones deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Tratándose de terrenos ubicados en territorios indígenas, la autorización de cambio de uso de suelo además deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable.

Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

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

- II. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 97 de la LGDFS, esta autoridad administrativa se abocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 97 establece:

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

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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

- III. 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° 139.04.1.- 676 (23) de fecha 25 de agosto de 2023, 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 **\$747,862.05 (setecientos cuarenta y siete mil ochocientos sesenta y dos pesos 05/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 18.6441 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

- IV. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 144, párrafo primero, del RLGDFS, mediante ESCRITO LIBRE de fecha 04 de septiembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 05 de septiembre de 2023, DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 747,862.05 (setecientos cuarenta y siete mil ochocientos sesenta y dos pesos 05/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 18.6441 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, para aplicar preferentemente en el estado de Nuevo León.

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

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 17.803073 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León, promovido por DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, bajo los siguientes:

TERMINOS

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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

- II. La superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado para el desarrollo del proyecto denominado: **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, ubicado en el municipio de Santa Catarina, estado de Nuevo León, deberá quedar delimitado dentro de las coordenadas UTM Datum WGS84 Zona 14 que a continuación de describen:

Polígono: NO AUTORIZADO PARA CUSTF, COORDENADAS UTM, DATUM WGS 84, ZONA 14

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	346744.517	2846933.0236
2	346798.5885	2846855.8131
3	346583.4831	2846800.3646

Polígono: PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA, COORDENADAS UTM, DATUM WGS84, ZONA 14 CUSTF

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	346798.5885	2846855.8131
2	346954.9	2846615.77
3	346574.58	2846317.87
4	346341.6553	2846601.4379
5	346583.4831	2846800.3646

- III. Se excluyen del Cambio de Uso de Suelo el área identificada como **POLÍGONO NO AUTORIZADO** por lo que se deberá de entender como área **NO AUTORIZADA** para Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF).
- IV. Previo a los trabajos de remoción de la vegetación LA PROMOVENTE deberá de delimitar el polígono **NO AUTORIZADO** por los medios adecuados que permitan su ubicación, los trabajos de delimitación deberán ser avalados por el Prestador de Servicios Técnicos, así mismo el resultado del presente término deberá ser presentado en los informes anexando las evidencias que consideren necesarios para demostrar el cumplimiento del presente término.
- V. En la superficie **NO AUTORIZADA**, solo se podrán realizar actividades, labores, obras y acciones de protección, fomento, conservación y mejoramiento en la prestación de servicios ambientales, tales como: labores de conservación y restauración de suelo así como las encaminadas a la prevención de la degradación de este componente natural, mediante la siembra de pastos y especies vegetales nativas, construcción de presas filtrantes, gaviones y estabilización de taludes; así mismo con la arborización y/o revegetación; mediante la siembra de especies nativas; el manejo de la densidad y estructura de la vegetación que actualmente subsiste en el sitio; control y erradicación de especies invasoras entre otras; para el establecimiento de las acciones de protección, restauración y conservación de suelos forestales se recomienda conocer la literatura con la que cuenta la Comisión Nacional Forestal sobre este tema a través de la página electrónica www.conafor.gob.mx; las actividades, labores, obras y acciones emprendidas deberán ser reportadas en los informes semestrales y de finiquito solicitados en el presente resolutivo.
- VI. LA PROMOVENTE bajo ninguna circunstancia deberá depositar producto resultante de la preparación del sitio además de no establecer campamentos, patios de almacenamiento, oficinas, bodegas o algún tipo de infraestructura temporal o permanente en el polígono **NO AUTORIZADO**





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

, por lo que LA PROMOVENTE será la única responsable del cumplimiento del presente término.

- VII. 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: INNOMINADO

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-19-048-VYN-001/23

Especie	N° de individuos	Volúmen	Unidad de medida
Acacia farnesiana	10	3.7776	Metros cúbicos
Ehretia anacua	10	61.8149	Metros cúbicos
Cercidium macrum	10	4.8078	Metros cúbicos
Prosopis glandulosa	17	5.7694	Metros cúbicos
Yucca filifera	10	55.6334	Metros cúbicos

- VIII. 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.
- IX. Previa a la remoción de la vegetación, se deberá de ahuyentar la fauna silvestre existente en los sitios por afectar, en caso de encontrar alguna especie de fauna silvestre de lento desplazamiento en el trazo de la obra, deberá capturarse con los métodos adecuados y tendrá que ser liberada en un área adyacente al proyecto, principalmente de aquellas que se encuentran en el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se deberá de ejecutar un programa de rescate y protección de especies de fauna, bajo la supervisión de personal capacitado para el manejo de la fauna silvestres. Los resultados de este término deberán ser reportados en el informe semestral y de finiquito indicados en el presente resolutivo.
- X. Realizar el cambio de uso del suelo (remoción de la vegetación nativa) en etapas y alternando horarios, con la finalidad de que la fauna silvestre con distintos hábitos se desplace hacia los sitios aledaños que no serán alterados.
- XI. 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 incluirá en los informes periódicos.
- XII. Se deberá evitar excavar, nivelar, compactar o rellenar áreas forestales fuera de las autorizadas para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por lo que, en su caso, se deberán de





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

delimitar las áreas de trabajo de las obras. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refieren los Términos XVI y XVII de este Resolutivo.

- xiii. Para la fase de preparación del sitio y de ser el caso de realizar la nivelación y compactación del suelo deberán de ser utilizados únicamente bancos de material autorizados, para lo cual deberá de presentar las evidencias que así lo acrediten.
- xiv. El promovente deberá implementar las obras necesarias para la estabilización de taludes, así como su restauración, con el fin de evitar la pérdida de suelo. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refieren los Términos XVI y XVII de este Resolutivo.
- xv. Para evitar la emisión de polvos deberá aplicar agua residual tratada como humectante de manera permanente en todas las áreas del predio que carezcan de vegetación y durante todo el tiempo que duren las obras, debiendo contar con la autorización del uso de dicha agua residual tratada. A su vez, los materiales del banco de material y de construcción deberán protegerse mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos.
- xvi. Conforme a lo establecido en el artículo 96 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 149 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, los titulares de las autorizaciones de Cambio de uso de suelo en Terrenos Forestales, deberán presentar ante la PROFEPA, con copia a la SEMARNAT:
- A) Dentro de los primeros treinta días hábiles posteriores al inicio de ejecución de la autorización, un aviso en el cual informen sobre el inicio de la ejecución del Cambio de uso de suelos que les fue autorizado, con relación a lo establecido en la fracción VIII del artículo 141 de este Reglamento, y
- B) Dentro de los primeros treinta días hábiles posteriores a su conclusión, un informe que contenga la ejecución y desarrollo del cambio de uso de suelo, de conformidad con lo establecido en la autorización y con relación al contenido de las fracciones VIII, IX y X del artículo 141 del este Reglamento.
- Sin perjuicio de lo anterior, en los casos en que la vigencia de las autorizaciones sea superior a un año, los titulares deberán presentar informes semestrales sobre la ejecución y desarrollo de lo dispuesto en dichas autorizaciones, con relación al contenido de las fracciones VIII, IX y X del artículo 141 de este Reglamento.
- xvii. Aunado a la condicionante anterior la Promovente deberá presentar informes de cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas que propuso en el estudio técnicojustificativo de la siguiente manera:

- 1.- Aviso de inicio de las actividades.
- 2.- Informe periódico de manera anual.
- 3.- Aviso de conclusión de actividades.

- xviii. El responsable de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo en terrenos forestales del





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

proyecto será ING. MARCELO AVILA GARCIA, quien tendrá que establecer una bitácora por día, la cual se reportará en los informes a que hace referencia la presente autorización. En caso de haber cambio de responsables, se deberá informar oportunamente a esta Oficina de Representación con copia a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado de Nuevo León.

- XIX. 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, la Promovente se encuentra obligada a ejecutar el programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna y su adaptación a su nuevo habitat, presentado en el estudio técnico; el cual se anexa al presente resolutivo, en donde se quedó establecido el nombre de las especies a rescatar, la densidad de plantación, el plano georreferenciado 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 (calendarizado) y de su mantenimiento, así mismo incluye las especies enlistadas en el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010 y aquellas de interés ecológico para su protección que no se hayan detectado al momento del muestreo, los resultados de este Término se incluirán en los informes a los que hace referencia los Términos XVI y XVII del presente Resolutivo, así mismo deberá de presentar las evidencias que considere necesarias para demostrar el cumplimiento del presente Término.
- XX. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual de forma gradual para evitar largos periodos con los suelos descubiertos y que propicie erosión, y no se deberá de utilizar sustancias químicas ni fuego. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refieren los Términos XVI y XVII de este resolutivo.
- XXI. 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 refieren los Términos XVI y XVII de este Resolutivo.
- XXII. 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 refieren los Términos XVI y XVII de este Resolutivo.
- XXIII. 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. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en los Términos XVI y XVII de este resolutivo.
- XXIV. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación y prevención 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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en los Términos XVI y XVII de este Resolutivo.

- xxv. 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.
- xxvi. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Nuevo León 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.
- xxvii. 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 1 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.
- xxviii. 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.
- xxix. 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. El C. DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, será el único responsable ante la PROFEPA en el estado de Nuevo León, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. El C. DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, 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 Nuevo León, 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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.

- IV. El C. DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, 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. El C. David de Noe Reyes Vargas, en su carácter de representante legal, es la persona de alta jerarquía para la toma de decisiones, respecto a paros de labores del cambio de uso del suelo y/o la realización de acciones de urgente aplicación, ello ante el riesgo potencial o declaración de contingencia ambiental por diversos motivos, emitida por la Autoridad competente, la cuál, podrá ser avisada al teléfono: 8183567978.
- VI. 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 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.
- VII. Previo al inicio y durante las labores de remoción de vegetación y actividades complementarias, se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad competente con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
- VIII. Deberá de establecer un sistema de monitoreo constante, esto durante la etapa del cambio de uso de suelo, sobre el tiempo atmosférico imperante en el corto y mediano plazo con el propósito de efectuar medidas de prevención respecto de fenómenos meteorológicos adversos que se pudieran presentar y así evitar posibles impactos negativos en los ecosistemas naturales y/o infraestructura diversa, así como, con el propósito de salvaguardar la integridad humana y sus bienes.
- IX. Para el buen desarrollo del Proyecto la Promovente deberá de cumplir las observaciones realizadas por el Consejo Estatal Forestal.
- X. 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.
- XI. En virtud del termino anterior, la presente autorización NO OBLIGA en forma alguna a otras autoridades en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, a expedir los permisos y/o autorizaciones que les corresponda para la realización de las obras y actividades posteriores al cambio de uso de suelo de terrenos forestales, por lo que el o la Titular de la presente deberá tramitar lo conducente para la consecución de los objetivos del proyecto. lo anterior en virtud de





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE NUEVO LEON

OFICIO N° 139.04.1.- 755 (23)

que la presente se circunscribe a la etapa de remoción de la vegetación existente en el predio, así como la ejecución de las obras y acciones de mitigación ambiental establecidas en la presente.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a DAVID DE NOE REYES VARGAS, en su carácter de representante legal de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO CIB/3887, la presente resolución del proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL II VYNMSA**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santa Catarina en el estado de Nuevo León, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio 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 SEMARNAT en el Estado de Nuevo León, previa designación, firma el C. Pablo Chávez Martínez, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

ING. PABLO CHÁVEZ MARTÍNEZ

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

C.c.e.p. Sergio Sánchez Martínez.- Subsecretario de Gestión para la Protección Ambiental. Presente.

Román Hernández Martínez.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT. Presente.

Alberto Julián Escamilla Nava.- Director General de Gestión Forestal y Suelos. Presente.

Titular de la Promotoría de Desarrollo Forestal en el Estado de Nuevo León. Presente.

Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Nuevo León. Presente.

Presidente Suplente del C.E.F. de N.L. y Secretario de Desarrollo Agropecuario de N.L. Presente.

Presidencia Municipal de Santa Catarina, N.L. Presente.

Expediente: 16.139.25S.712.19.1.11/2023.

ANBE/MATH



