OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN
OFICIO N° 139.04.1.- 0669 (24)

Bitácora:19/DS-0124/10/23
Guadalupe,Nuevo León, 05 de agosto de 2024
Asunto: Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales

OMAET SOTO QUINTANA
REPRESENTANTE LEGAL DE AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. Y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811
AVENIDA SAN JERÓNIMO N° 310 P-23
COLONIA SAN JERONIMO, CP. 64640,
MONTERREY, NUEVO LEÓN
TELÉFONO: 8116317020

Recibi Original
13/08/2024

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Omaet Soto Quintana en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811 con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 16.78 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.***, con ubicación en el o los municipio(s) de Guadalupe en el estado de Nuevo León, y

RESULTANDO

I. Que mediante FORMATO OFICIAL de fecha 10 de octubre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 20 de octubre de 2023, Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 16.78 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.,*** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Guadalupe 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 No. 219,099 de fecha 20 de junio de 2023.

II. Que mediante oficio N° 139.04.1.-081 (24) de fecha 29 de enero de 2024, esta Oficina de Representación, requirió a Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, 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 Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.***, con ubicación en el o los municipio(s) de Guadalupe 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:

De la documentación legal:

Se requiere:

1.- Deberá de ajustar el formato oficial de solicitud, en el apartado de nombre de la persona moral ya que es la Institución Financiera como parte fiduciaria dentro del fideicomiso número 73811.

2.- Así mismo ajustar el formato en el apartado de representante legal, quien de acuerdo a la escritura pública 221, 443 de fecha 02 de octubre de 2023, se otorga poder a la empresa AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. mediante sus respectivos representantes legales.

3.- Así mismo deberá de ajustar datos generales del proyecto e información contenida en el estudio ya que el titular es la Institución Financiera denominada BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811.

III. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 29 de febrero de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 29 de febrero de 2024, Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°139.04.1.-081 (24) de fecha 29 de enero de 2024, la cual cumplió con lo requerido.

IV. Que mediante oficio N° 139.04.1.-205 (24) de fecha 11 de marzo de 2024 recibido el 12 de marzo de 2024, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.***, con ubicación en el o los municipio(s) Guadalupe en el estado de Nuevo León.

V. Que mediante oficio MINUTA de fecha 13 de marzo de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 13 de marzo de 2024, el Consejo Estatal Forestal envío la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.***, con ubicación en el o los municipio(s) de Guadalupe 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) Se deberá de obtener el visto bueno de Protección Civil del Estado en materia de análisis de riesgo.

2) 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.

VI. Que mediante oficio N° 139.04.1.-0254 (24) de fecha 21 de marzo de 2024 esta Oficina de Representación notificó a Omaet Soto Quintana en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811 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 Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.*** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Guadalupe en el estado de Nuevo León atendiendo lo siguiente:

VII. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Oficina de Representación y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 21 de Marzo de 2024 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

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, Vachellia rigidula, Zanthoxylum fagara, Leucophyllum frutescens, Prosopis glandulosa, Amyris texana, Ehretia anacua, Forestiera angustifolia, Condalia hookeri, Havardia pallens, entre las más representativas de la vegetación presente.

f) La vegetación forestal que se pretende afectar corresponde a: con vegetación secundaria 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.

VIII. Que mediante oficio N° 139.04.1.- 0440 (24) de fecha 28 de mayo de 2024, esta Oficina de Representación, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XXVIII, 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 139, 140 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a Omaet Soto Quintana en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, 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 **$1,427,283.03 (un millón cuatrocientos veintisiete mil doscientos ochenta y tres pesos 03/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 43.63 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

IX. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 03 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 03 de junio de 2024, Omaet Soto Quintana en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **$ 1,427,283.03 (un millón cuatrocientos veintisiete mil doscientos ochenta y tres pesos 03/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 43.63 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.

El promovente deberá adjuntar a su escrito los documentos que acrediten su personalidad, así como los que en cada caso sean requeridos en los ordenamientos respectivos.

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO OFICIAL de fecha 10 de Octubre de 2023, el cual fue signado por Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, dirigido al Titular de la Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 16.78 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Guadalupe 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 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 Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, así como por GESTION ESTRATEGICA Y MANEJO AMBIENTAL S C 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-VI Vol. 1 Núm. 1 Año 17.

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 219,099 de fecha 20 de junio 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 forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;

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

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

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

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

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

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

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

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

XIII. Datos de inscripción en el Registro del Prestador de Servicios forestales que haya elaborado

el estudio, y del que estará a cargo de la ejecución del Cambio de uso de suelo;

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

XV. Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 141 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Oficina de Representacion, mediante FORMATO OFICIAL y la información faltante con ESCRITO LIBRE, de fechas 10 de Octubre de 2023 y 29 de Febrero de 2024, respectivamente.

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

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

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

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

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

actualizan los supuestos siguientes:

1. Que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantega,

2. Que la erosión de los suelos se mitigue,

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

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

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

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

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

El tipo de vegetación encontrado en el área del proyecto corresponde a Matorral submontano. La vegetación del área del Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal (CUSTF) se encuentra en fase secundaria en proceso de degración.

En el predio se estimó una cobertura vegetal regular-escaza, siendo el estrato arbustivo-arbóreo la más abundantes característicos de la vegetación de tipo matorral submontano presente en el área del proyecto, en donde las especies con mayor dominancia relativa en el estrato arbóreo/arbustivo fueron: *Vachellia farnesiana, Prosopis glandulosa, Baccharis salicifolia.* La superficie solicitada para el cambio de uso de suelo presenta vegetación de tipo Matorral submontano en fase secundaria en proceso de degradación de acuerdo con los muestreos realizados (7 sitios de muestreo) y a las observaciones en campo, se obtuvo que para la superficie sujeta a CUSTF se registró una riqueza de 34 especies, mientras que la Cuenca Hidrológico Forestal (CHF) se registraron 85 especies en los tres estratos.

Las especies reportadas dentro del área solicitada son comunes y de amplia distribución en la zona, ya que corresponden al tipo de vegetación de matorral submontano 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: El programa de rescate de flora exclusivamente con especies nativas de la región y de especies de importancia ecológica y su reubicación en las áreas donde las condiciones sean las mas apropiadas para su cerimiento, así como un área verde de 40,761.10 m², y con esto se amortiguarán los procesos ecológicos y se mantendrá un equilibrio en cuanto al suministro de servicios ambientales.
Se evitará en cualquier etapa del desarrollo del proyecto la afectación de la vegetación fuera del área autorizada.
No se habilitará ningun tipo de acceso al desarrollo habitacional a los ya estalbecidos en el plan urbanístico ni se abriran caminos nuevos en superficies no autorizadas.

Análisis para los estratos. En el estrato alto, de los resultados presentados se observa que existe una mayor riqueza especifica en la CHF. Al analizar los componentes de valor de importancia, se observa que varias de las especies presentan mayor IVI dentro del área sujeta a CUSTF que en la CHF, esto es debido a que hay 51 especies de diferencia entre ambas áreas de estudio, por lo

que al tener el área de CUSTF menos especies el total del valor del IVI se distribuye entre menos especies, exponenciando el valor de alguna de las especies, sin embargo estos parámetros ayuda a determinar en que especies recae un valor de IVI dentro de la CHF y el área en evaluación.

Por lo que en el análisis se puede observar que la especie del estrato arbóreo con mayor IVI en el CUSTF es *Havardia pallens* con 35.67, mientras que para las especies de la CHF el que mayor valor obtuvo es *Zanthoxylum fagara* con 20.58.

Para el estrato bajo la especie con mayor IVI en el CUSTF es *Sorghum halepense* con 83.15 y para la CHF fue Cenchrus ciliaris con 47.17.

Cabe señalar que algunos de los valores se presentan mayores para el CUSTF, esto debido a que al tener en el área de CUS menos especies, el valor total del IVI se distribuye entre menos especies.

Así mismo, se realizó la estimación del índice de diversidad de Shannon-Wiener para determinar la diversidad del ecosistema en las áreas de estudio, del cual se obtuvo que la CHF presenta mayor diversidad que el área sujeta a CUSTF, Por lo tanto, la vegetación que se verá afectada por el CUSTF está bien representada en la CHF, disminuyendo el grado de impacto resultado del proyecto.

Es importante destacar que ni en la CHF ni en el área de estudio se registraron especies baja estatus de acuerso al Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010, sin embargo, se llevará a cabo el programa de rescate de flora previo y drante la remoción de la vegetación.

De acuerdo con los resultados obtenidos, la CHF se encuentra representada por 71 especies de fauna (39 aves, 16 reptiles, 0 anfibios y 16 mamíferos) seis especie (*Accipiter cooperii, Parabuteo unicinctus, Lithobates berlandieri, Hypsiglena jani, Gopherus berlandieri, Crotalus atrox*) en estatus dentro del Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010, en contraste con el área sujeta a CUSTF que se encuentra representado por 41 especies (23 aves, 8 reptiles, 0 anfibios y 10 mamíferos) sin que se hayan registratro en los muestreos especies incluidas en el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Es importante mencionar que de acuerdo con el comparativo de los resultados del área de la CHF y el área sujeta a CUSTF, se puede afirmar que el área de CHF es un área representada por fauna silvestre en 57.74 % de riqueza de especies totales, comparado con las presentes en el área de CUS, además que el área del proyecto se encuentra en estado de conservación bajo, probablemente debido al impacto del resultado de los desarrollos habitacionales y comerciales principalmente en los alrededores, lo cual influye en la distribución de las especies.

De los resultados presentados para la estimación del índice de diversidad de Shannon-Wiener para los grupos faunísticos, los valores mayores son para la CHF que para el área de CUSTF. Esto indica que la fauna silvestre se encuentra mejor representada y con mayor uniformidad en la CHF que en el área sujeta a CUSTF, por tanto, la composición faunística que se verá afectada por el desarrollo del proyecto propuesto está bien representada en la zona, disminuyendo en general el grado de impacto esperado.

De acuerdo con el Anexo III de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, que lista las especies en riesgo, en el área sujeta a CUSTF no se registro especie listada, sin embargo, se ejecutará el programa de ahuyentamiento, rescate, reubicacion y conservación de fauna

silvestre con especial prioridad con las especies de lento desplazaminto, a fin de proteger individuos que se pudieran encontrar antes o durante los procesos de remoción de la vegetación, independientemente si se encuentran listadas o no en la mencionada norma.

Se concluye que de acuerdo al análisis comparativo florístico y faunístico del área sujeta a cambio de uso de suelo en relación a los ecosistemas de la cuenca, los grados de afectación serían mitigables, ya que en ambas composiciones flora y fauna se tiene una buena representación de las especies dentro de la cuenca con mayores índices de diversidad y un mejor estado de conservación.

En este sentido está claro que la vegetación dentro del área de CUSTF, esta catalogada de acuerdo a la serie VI de la INEGI como urbano construido, sin embargo, de acuerdo a las visitas de campo realizadas al predio se tipifica como: Vegetacion secundaria de tipo matorral submontano, lo cual se observa como resultado de factores antrópicos por los desarrollos habitacionales y comerciales en las cercanias al proyecto dando como resultado una menor biodiversidad y distribución de las especies.

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

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

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

De la estimación presentada para la erosión hídrica tomando en cuenta que en las 16.78 ha sujetas a cambio de uso de suelo en el predio en condiciones actuales es de 0.413 ton/ha/año, la cual se encuentra actualmente cubierta con vegetación secundaria de matorral submontano, sin embargo, al realizar el desmonte y despalme es necesario realizar los calculos de pérdida de suelo lo cual se presenta (escenario 2). Posteriormente para el área con la remoción de la vegetación durante el desarrollo del proyecto, esta claro que se tendría un incremento en la pérdida de suelo potencial, por lo que en las 16.78 ha donde se pretende el proyecto sería de 1.180 ton/ha/año, de acuerdo a los resultados presentadas, es claro que se tendría que mitigar la pérdida de suelo resultante.

El área del proyecto presenta una vegetación secundaria de matorral submontano, de los resultados presentados para la estimación de la erosión eólica se obtuvo que en la superficie solicitada para CUSTF Matorral submontano se estima una erosión eólica en estado natural de 0.730 ton/ha/año. Una vez realizado la remoción de la vegetación los valores se calculan por la superficie de CUSTF una erosión potencial de 5.843 ton/ha/año, una vez terminada la etapa de construcción de la obra la promovente destiná área verde con una superficie de 40761.10 m². De los cálculos presentados se concluye que con las medidas de mitigación propuestas en un escenario 3 se estaría mitigando la erosión provocado por el proyecto.

Se conservaran individuos nativos que tengan cualidades paisajísticas para formar parte del diseño, aunado a lo anterior incluirá un plan de supresión de polvo como obra de mitigación, además, se propone la implementación de 1 cordon de vegetación que se estarán construyendo dentro del mismo predio o en los alrededores de las áreas en las cuales se esté trabajando en

cada etapa en el desmonte y despalme de las diferentes áreas, los cuales disminuyen la velocidad de escurrimientos, coadyuvan en la retención del suelo en zonas con erosión laminar y eólica, de manera conjunta con las medidas se contribuirá a mitigar los procesos de erosión hasta 21.810 ton/año por el desarrollo del proyecto.

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. Para hacer la determinación del grado de afectación a este servicio ambiental que generará el proyecto, es necesario conocer el valor de captura de carbono en este ecosistema (matorral submontano). De acuerdo con estimaciones hechas en estudios recientes se estima que el potencial de captura de carbono en estos ecosistemas (matorrales) es de 0.527 toneladas por hectáreas. Considerando que la cuenca presenta una superficie de 7813.15 ha para vegetación de matorrales considerando el potencial de captura de carbono para este ecosistema (0.527) alcanza una captura de carbono de aproximadamente 4,117.53CO^2 (t) al año. Al hacer la relación de esta última cifra con la cantidad de carbono que se almacena en el predio de CUSTF se estarán dejando de capturar 17.55 toneladas de CO^2, lo que representa el 0.42% con respecto al CO^2 capturado en la cuenca hidrológica forestal, se puede interpretar que el grado de afectación a este servicio ambiental no es significativo.

Concluyendo que el matorral tiene un gran potencial como almacenador de carbono, presenta una amplia capacidad de mitigación dada su importante superficie, pero también se muestra como un ecosistema de riesgo a conversión a otros usos y por tanto con un alto potencial de transformarse en fuentes de emisión de CO^2 y otros gases de efecto invernadero, de esta manera se determina que el grado de afectación de este servicio ambiental no se compromete. Por lo que, de acuerdo con el programa de rescate y conservación de flora, se pretenden rescatar y trasplantar ejemplares de las especies propuestas, se estima que se estará recuperando en el lugar una capacidad de almacenamiento como parte del diseño de las áreas verdes en 16.18 CO^2.

De los cálculos obtenidos para la estimación de carbono en el área sujeto a cambio de uso de suelo con una superficie de 16.78 hectáreas con una vegetación secundaria de matorral submontano considerando las especies de acuerdo a los volumenes obtenidos en los muestreos realizados se tiene que en condiciones actuales se estima una captura de carbono fijado de 17.55 ton/ha.

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

Para el escenario 3, se 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. Por lo que aplicando la misma metodología que en el escenario 1, el cálculo de la biomasa se realiza con los volúmenes maderables estimados del área verde, con base a lo señalado en el programa de rescate de flora. Por lo que, al realizar el sembrado de ejemplares de flora nativa en las áreas verdes del desarrollo industrial se espera que el volumen de CO^2 fijado se mitige, así como los individuos vegetales se adapten y desarrollen considerando que la captura de carbono seguirá aumentando año con año por el crecimiento de las especies vegetales y en el caso de la muerte de un ejemplar se sustituira por otro de mejores características para su supervivencia. De igual forma se pretende que no se desmonte la totalidad del área, debiendo conservar la vegetación de las áreas de los lotes hasta el momento de su construcción por lo que se mantendra la captura de carbono.

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

4.- Por lo que corresponde al **cuarto de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen**, se observó lo siguiente:

Del 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 el técnico en donde se somete a evaluación 16.78 ha para cambio de uso de suelo, se observa que la precipitación media anual de 400 a 600 mm, con un coeficiente de infiltración de 0.43%, por lo tanto, el área del proyecto presenta una infiltración actual de 84.79 m^3/año, sin embargo, con la construcción del proyecto, es claro que disminuirá la infiltración de agua en el subsuelo por la remoción de vegetación. Por consecuencia en la estimación del coeficiente de infiltración (C), la variable de Kv (uso de suelo), la modificación de la variable kp (pendiente del suelo) un coeficiente de infiltración se modifican por construcción del proyecto y una vez realizado el desmonte y despalme del terreno, la infiltración es de 69.02 m^3/año, por lo que se deberá mitigar la infiltración.

Las medidas de mitigación para evitar la disminución de captación de agua por causa de este proyecto consiste en el Escenario 3, ya que se determinó el coeficiente de infiltración y sus variables a considerar se pretende dejar la superficie de áreas verdes arboladas para que se regenere la vegetación que presentaba anterior al proyecto en donde se prevé que el mejoramiento de las condiciones foliares, proveerán de una mayor cantidad de captación de lluvia y esta a su vez conlleve a la infiltración de la misma en el subsuelo, creando un microclima ideal para el desarrollo de las áreas verdes, el sistema de zanjas bordo 6 zanjas para la captación

parcial o totalmente el escurrimiento superficial, y que en su conjunto con las medidas de mitigación propuestas se estaría mitigando la infiltración 89.87 m³/año.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta de las hipótesis normativas que establece el artículo 93, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiga**.

I. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 93, párrafos segundo, cuarto y quinto de la LGDFS, esta autoridad administrativa se abocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 93, párrafos, segundo, cuarto y quinto, establecen:

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

...

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

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

1.- En lo que corresponde a los programas de rescate y reubicación de las especies de la flora y la fauna, los programas de ordenamiento ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones, se manisfestó y comprometió a lo siguiente: Se ejecutará el Programa de rescate y reubicación de flora y fauna tal y como lo declara en el estudio técnico justificativo con la supervisión del técnico especializado para la ejecución y seguimiento de los programas contenidos y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables que se establecieron en los términos del presente resolutivo

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, desmonte o tala.**

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.- 0440 (24) de fecha 28 de mayo de 2024, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **$1,427,283.03 (un millón cuatrocientos veintisiete mil doscientos ochenta y tres pesos 03/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 43.63 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 03 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 03 de junio de 2024, Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **$ 1,427,283.03 (un millón cuatrocientos veintisiete mil doscientos ochenta y tres pesos 03/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 43.63 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 fraccion XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - **AUTORIZAR** por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 16.78 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado ***Desarrollo Areya***

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN
OFICIO N° 139.04.1.- 0669 (24)

Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L., con ubicación en el o los municipio(s) de Guadalupe en el estado de Nuevo León, promovido por Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, 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:

II. La superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado para el desarrollo del proyecto denominado: Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L., ubicado en el municipio de Guadalupe, estado de Nuevo León deberá quedar delimitado dentro de las coordenadas UTM Datum WGS84 Zona 14 que a continuación de describen:

Polígono: 1

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	382732.965591	2838892.36148
2	382732.9015	2838892.3942
3	382607.751309	2838956.29922
4	382464.642694	2839029.37539
5	382446.7553	2839201.6682
6	382449.3254	2839203.812
7	382729.7426	2839122.0074
8	382826.1154	2839093.8933
9	383072.3031	2839022.0742
10	383034.8717	2838950.6389
11	382969.5479	2838826.7583
12	382951.6354	2838792.1563
13	382737.4517	2838901.5322
14	382732.968782	2838892.36936

Polígono: 2

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	382724.174184	2838874.39369
2	382724.173987	2838874.3902
3	382719.6961	2838865.2366
4	382678.2631	2838782.051
5	382671.1915	2838766.1533
6	382648.6773	2838720.1301
7	382505.8325	2838818.0415
8	382488.6082	2838828.3074
9	382411.8023	2838879.4127
10	382410.6154	2838883.773
11	382449.9943	2838964.8439

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
12	382454.942068	2838976.73444
13	382459.311225	2838988.84955
14	382463.091625	2839001.16109
15	382464.569261	2839006.95461
16	382464.606554	2839006.93621
17	382471.068597	2839003.63651
18	382484.260221	2838996.9005
19	382552.483667	2838962.06369
20	382724.166532	2838874.3976

Polígono: Fuera de Aprobación

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	382732.966661	2838892.36093
2	382732.962237	2838892.35494
3	382724.175399	2838874.39307
4	382464.575853	2839006.95189
5	382466.274487	2839013.64047
6	382464.922037	2839026.68429
7	382464.650772	2839029.29714
8	382464.678396	2839029.35606

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

PREDIO AFECTADO: Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-19-026-DAG-001/24

Especie	N° de individuos	Volúmen	Unidad de medida
Ehretia anacua	26	1.586	Metros cúbicos
Celtis pallida	77	.8642	Metros cúbicos
Prosopis glandulosa	49	7.6862	Metros cúbicos
Fraxinus americana	23	1.884	Metros cúbicos
Vachellia farnesiana	23	6.7204	Metros cúbicos
Parkinsonia aculeata	143	2.459	Metros cúbicos
Condalia hookeri	43	1.4919	Metros cúbicos
Havardia pallens	377	37.4111	Metros cúbicos
Leucaena leucocephala	183	3.7797	Metros cúbicos

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

V. Previo a los trabajos de preparación de sitio **LA PROMOVENTE** deberá de delimitar por medios visibles el polígono identificado como **FUERA DE APROBACIÓN**, debiendo de presentar las evidencias que considere necesarias para demostrar el cumplimiento del presente término dentro de los reportes.

VI. Por ningún motivo se deberá de verter material producto de la preparación del sitio en el polígono identificado como FUERA DE APROBACIÓN, así mismo no se deberá de colocar ningún tipo de material requerido para el desarrollo del proyecto ni verter desechos generados por los involucrados en el desarrollo del proyecto dentro de este polígono, por lo que LA PROMOVENTE, deberá de mantener una supervisión permanente sobre las empresas involucradas en el desarrollo de proyecto para hacerlas cumplir el presente término, así mismo deberá presentar las evidencias que demuestren su cumplimiento dentro de los reportes señalados en el presente resolutivo.

VII. Por ningún motivo, el producto resultante de la preparación del sitio ya sea vegetal o suelo producto del despalme, será depositado o almacenado en predios vecinos, así mismo los insumos requeridos deberán ser almacenados únicamente dentro del polígono autorizado, por lo que **La Promovente**, deberá de mantener una supervisión permanente sobre las empresas involucradas en el desarrollo de proyecto para hacerlas cumplir el presente término, así mismo deberá presentar las evidencias que demuestren su cumplimiento dentro de los reportes señalados en el presente resolutivo

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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.

XI. 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 delimitar las áreas de trabaja de las obras. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere los Términos XVII y XVIII de este Resolutivo.

XII. 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.

XIII. 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 XVII y XVIII de este Resolutivo.

XIV. Para evitar la emisión de polvos deberá aplicar supresores de polvo o 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.

XV. En su caso deberá de permitir el libre flujo del agua de los escurrimientos naturales (de los arroyos y/o ríos temporales y permanentes) presentes dentro del área del proyecto, no instalando represas, ni muros de contención. Por lo que el promovente será responsable, sí llegase a incumplir la presente condicionante.

XVI. En la realización del cambio de uso del suelo no se deberá de afectar ninguno de los cauces naturales presentes dentro del área del proyecto, debiendo establecer en su caso, medidas de conservación de suelos, de captación de precipitación y obras de control de avenidas pluviales.

XVII. 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.

XVIII. Se deberá presentar los informes solicitados en el presente Resolutivo de la siguiente manera:

1.- Aviso de inicio de las actividades.
2.- Informes Periódicos de manera semestral.
3.- Aviso de conclusión de actividades.
4.- Finiquito.

Dichos informes se deberán presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT y una copia de la misma información a la PROFEPA en el estado de Nuevo León, de las actividades relacionadas a la remoción de la vegetación, así como de la aplicación de las medidas prevención y mitigación contempladas en el Estudio Técnico Justificativo y de los términos

establecidos en la presente autorización.

XIX. El responsable de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto será el responsable de los trabajos de campo GESTION ESTRATEGICA Y MANEJO AMBIENTAL S C, 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 PROFEPA en el estado de Nuevo León.

XX. 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 XVII y XVIII del presente Resolutivo, así mismo deberá de presentar las evidencias que considere nesesarias para demostrar el cumplimiento del presente Término.

XXI. 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 XVII y XVIII de este resolutivo.

XXII. 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 XVII y XVIII de este Resolutivo.

XXIII. 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 XVII y XVIII de este Resolutivo.

XXIV. 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 XVII y XVIII de este resolutivo.

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

XXVI. 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.

XXVII. Se deberá comunicar por escrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de 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.

XXVIII. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 10 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Oficina de Representación, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.

XXIX. 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.

XXX. 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. Omaet Soto Quintana, representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, 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, acreditando su representación mediante Escritura Pública No. 221,443 de fecha 20 de octubre de 2023.

II. El C. Omaet Soto Quintana representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, 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 Oficina de Representación de Protección Ambiental 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 justificativo y de los términos indicados en la presente

autorización.

IV. La C. Omaet Soto Quintana representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.

V. La C. Omaet Soto Quintana, es la persona con 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.

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 qu e establece el artículo 42 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como los artículos 22 y 23 de su Reglamento, adjuntando al mismo el documento en el que conste el con sentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.

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 Matropolitana 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 proposito 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 proposito de salvaguardar la integridad humana y sus bienes.

IX. Para el buen desarrollo del proyecto y de ser el caso la promovente deberá atender las observaciones realizadas por el Consejo estatal Forestal.

X. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir esta Oficina de Representación u de otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

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 tenemos 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 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 Omaet Soto Quintana, en su carácter de representante legal de AREYA DESARROLLOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. y BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA FIDEICOMISO 73811, la presente resolución del proyecto denominado **Desarrollo Areya Guadalupe Industrial Park II, Ubicado en el Municipio de Guadalupe, N.L.,** con ubicación en el o los municipio(s) de Guadalupe 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.
Ricardo Ríos Rodríguez. Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico. 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 Guadalupe, N.L. Presente.

Expediente: 16.25S.712.19.1.1.066/2023
PCHM/ ANBE/ MATH