



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN
OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

Recibi Original
Pablo Miguel de León Pantoja
06-09-24

Bitácora: 19/DS-0146/08/23

Guadalupe, Nuevo León, 04 de septiembre de 2024

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

GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO
REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE
C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX
GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA
SADA GARZA.

AVENIDA ROBERTO GARZA SADA, NÚMERO EXTERIOR 130, NÚMERO INTERIOR 502
COLONIA RESIDENCIAL CHIPINQUE, C.P., 66297
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
TELÉFONO: 8122825100

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 15.1313 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **ALBOREA 3**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santiago en el estado de Nuevo León, y

RESULTANDO

- I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 19 de junio de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 17 de agosto de 2023, GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 15.1313 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **ALBOREA 3**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Santiago 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. 28185 de fecha 09 de abril de 2018.
 - f) Escritura Pública No. 46039 de fecha 21 julio de 2022.
 - g) Escritura Pública No. 21191 de fecha 22 de septiembre de 2021.
 - h) Escritura Pública No. 21190 de fecha 22 de septiembre de 2021.
 - i) Escritura Pública No. 22039 de fecha 08 de abril de 2022.
- II. Que mediante oficio N° 139.04.1.-0341 (24) de fecha 18 de abril de 2024, esta Oficina de Representación, requirió a GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., información faltante del expediente presentado con





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **ALBOREA 3**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santiago 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:

Del Estudio Técnico Justificativo:

1. Numeral II.1. Ubicación geopolítica de los predios, pagina 20, Urbanización del área y descripción de servicios requeridos. Deberá describir cual sera el acceso principal al área del proyecto, por donde ingresará la maquinaria y equipos necesarios para la realización del retiro de la cubierta vegetal y para la etapa de construcción, cortes, nivelación y compactación, reiterando que estas vías de acceso por ningún motivo se verán afectadas, por retiro de la cubierta vegetal y sellamiento ó en su caso considerar la superficie para Cambio de Uso de Suelo que resultará afectada dentro de la solicitud.

2. Numeral IV.7 Hidrología Superficial, pagina 83. De acuerdo con el Conjunto de Datos Vectoriales de la carta G14C36, desarrollado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el área del proyecto no cuenta con corrientes de agua de ningún tipo. Figura IV.8. Hidrología superficial. Pagina 84, sin embargo, presenta secciones hacia el limite norte y sureste con colindancias con corrientes de agua de tipo intermitente. Deberá aclarar si estos dos escurrimientos intermitentes son de jurisdicción de la Ley de Aguas Nacionales ya que de acuerdo a la ubicación del escurrimiento intermitente en el limite sureste del predio, misma que correspondería a una zona federal del arroyo Las Cristallinas, manifestado en los Estudios Técnicos Justificativos de los proyectos ALBOREA 2 y ALBOREA 4 en los cuales presentaban una zona de conservación y una solicitud de tramite de la delimitación a la CONAGUA de este escurrimiento. Deberá aclarar cual es la superficie de zona federal que quedara como área de conservación para ambos escurrimientos intermitentes colindantes con el predio, así como también deberá de presentar el y/o los polígonos con sus coordenadas métricas UTM, Datum WGS 84, zona 14 de estas áreas federales y/o de conservación.

3. Numeral VII.3. Estimación de existencias volumétricas, pagina 134. Tabla VII.4. Estimación de volumen por especie a retirar en el área de cambio de uso de suelo. Deberá actualizar el calculo de la estimación del volumen de las especies *Zanthoxylum fagara*, *Ehretia anacua*, *Celtis laevigata*, *Colubrina greggii*, *Pistacea mexicana*, *Harvardia pallens*, *Condalia hookeri*, *Vachellia farnesiana*, *Quercus canbyi*, *Quercus polymorpha* y *Randia laetevirens*, ya que se pudo observar en el Anexo VII.1. Se presentan los resultados de los sitios muestreados, con los parámetros utilizados para el cálculo del volumen, indicando el valor de volumen por individuo y por especie. Muestreo del 1 al 8, se pudo observar que en las especies en mención para el calculo del volumen se utilizo el parámetro (altura de cada rama (m)), el cual subestima el volumen de estas especies de porte subarbóreo-arbóreo, con un fuste bien definido, con la finalidad de estimar el volumen lo más real posible, deberá utilizar el parámetro (altura total (m)), Deberá realizar los ajustes necesario en el estudio para determinar el volumen los más real posible del área de cambio de uso de suelo.

4. Numeral IX. Propuesta de Programa de Rescate y Reubicación de Especies de Flora y Fauna que pudieran resaltar afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, en caso de autorizarse el cambio de uso de suelo, pagina 140. (Ver Anexo IV.1. Programa de Rescate y Reubicación de Flora), Figura 1. Plano georreferenciado en coordenadas UTM, WGS84,





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

zona 14 de la ubicación de las áreas verdes dentro del proyecto, pagina 9, En este plano deberá agregar y/o anexas los cuadros de construcción de las coordenadas métricas (UTM, Datum WGS84, Zona 14) de las 7 poligonales de la ubicación de las áreas donde se establecerán las especies de flora que se rescataran.

Así mismo en el numeral IX.2. Fauna, Anexo IV.1. Se presentan los respectivos Programa de Rescate y Reubicación de flora y fauna que se podrían implementar para el sitio del proyecto. Pagina 142, párrafo sitios de reubicación, pagina 4. En este apartado deberán agregar un listado de las especies de fauna propuestas para el rescate y reubicación, priorizando las especies de lento movimiento y así como también deberá incluir los croquis y las coordenadas métricas (UTM, Datum WGS84, Zona 14) del polígono y/o los polígonos de la ubicación del área o las áreas donde se establecerán las especies de fauna que se rescataran de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Cuenca de Burgos y a la normatividad vigente.

5. Referente al área considerada como área verdes. Deberá de proporcionar las coordenadas UTM, DATUM WGS 84 zona 14, de dicha superficie, aunado a lo anterior deberá realizar una descripción ambiental de dicha área, señalando especies presentes, altura, diámetro, característica del suelo y cobertura.

6. Numeral XV.3. Planes de Desarrollo en sus diferentes niveles, pagina 186, Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Santiago, N.L., pagina 187, figura XV.1. Plano de Zonificación Secundaria-Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Santiago, N.L. Deberá aclarar el motivo por el cual se pretende realizar el cambio de área de conservación conforme PDU de Santiago a zona habitacional.

7. Deberá de presentar polígono alterno de reubicación de los ejemplares a rescatar de flora con la información necesaria para evaluar el polígono alterno.

8. De acuerdo con el planteamiento general del proyecto, se observa que se esta solicitando 151,313.37 m² para el cambio de uso del suelo en una superficie total de 151,313.37 m² y que solo se propone como área de mitigación de perdida de suelo, infiltración de agua, la captura y reservorio de carbono, degradación del paisaje en una superficie de 18,805.544 m², lo que representa el 12.42% de la superficie solicitada, por lo que las condiciones a qué se sujetaran la realización de las obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasara los limites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente; de ser así el planteamiento del proyecto no justifica el precepto normativo de excepción que establece el Artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; por lo anterior se solicita se realice un replanteamiento del proyecto, estableciendo una mayor superficie para la conservación de servicios ambientales, misma que deberá estar de manera conjunta y no dispersa en pequeñas proporciones.

- III. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 18 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 18 de junio de 2024, GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°139.04.1.-0341 (24) de fecha 18 de abril de 2024, la cual cumplió con lo requerido.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

- IV. La Promovente por medio de información presentada en esta oficina de representación en fecha 18 de junio de 2024 y registrado con el No 19DER-00973/24067 solicitó la modificación de la superficie en evaluación a 7.2069 hectáreas, adjuntado para ello de nueva cuenta el formato oficial de solicitud FF-SEMARNAT-030
- V. Que mediante oficio N° 139.04.1.- 0498 (24) de fecha 19 de junio de 2024 recibido el 19 de junio de 2024, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **ALBOREA 3**, con ubicación en el o los municipio(s) Santiago en el estado de Nuevo León.
- VI. Que mediante oficio MINUTA de fecha 21 de junio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 21 de junio de 2024, 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 **ALBOREA 3**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santiago en el estado de Nuevo León donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

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 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.- 0544 (24) de fecha 04 de julio de 2024 esta Oficina de Representación notificó a GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA. 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 **ALBOREA 3** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Santiago 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 Julio 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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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.

E. Las principales especies de flora que se removerán son: Celtis laevigata, Condalia hookeri, Ehretia anacua, Dyospiros texana, Havardia pallens, Quercus canbyi, Quercus polymorpha, Sideroxylon celastrinum, Zanthoxylum fagara, entre las más importantes.

F. La vegetación forestal que se pretende afectar corresponde a: Bosque de encino, con vegetación primaria en buen estado de conservación.

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.

J.- Así mismo se observa que las áreas destinadas como áreas verdes presenta una cubierta vegetal en buenas condiciones, se presentan pendientes abruptas en algunas porciones superiores al 45% que actualmente cumplen con la prestación de servicios como: la protección y conservación de suelos; la provisión del agua; la generación de oxígeno; el amortiguamiento del impacto de los fenómenos naturales; la modulación o regulación climática, la protección de la biodiversidad de los ecosistemas y formas de vida ya que funcionan como corredores biológicos, por lo que es importantes la conservación de estas áreas

- IX. Que mediante oficio N° 139.04.1.- 0567 (24) de fecha 09 de julio 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 GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

\$1,648,398.31 (un millón seiscientos cuarenta y ocho mil trescientos noventa y ocho pesos 31/100 M.N.), por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 28.11 hectáreas con vegetación de Bosque de encino, preferentemente en el estado de Nuevo León.

- x. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 30 de julio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 31 de julio de 2024, GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 1,648,398.31 (un millón seiscientos cuarenta y ocho mil trescientos noventa y ocho pesos 31/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 28.11 hectáreas con vegetación de Bosque de encino, 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 REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 19 de Junio de 2023, el cual fue signado por GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., 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 15.1313 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **ALBOREA 3**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Santiago 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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 GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., así como por SERVICIOS INTEGRALES EN DESARROLLO ECOLOGICO, S.A. DE C.V. 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. 4 Año 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 No. 28185 de fecha 09 de abril de 2018.
- f) Escritura Pública No. 46039 de fecha 21 de julio de 2022.
- g) Escritura Pública No 21191 de fecha 22 de septiembre de 2021.
- h) Escritura Pública No. 21190 de fecha 22 de septiembre de 2021.
- i) Escritura Pública No. 22039 de fecha 08 abril de 2022.

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;





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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 Representación, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITO LIBRE, de fechas 19 de Junio de 2023 y 18 de Junio 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 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,





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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:

FLORA

La superficie solicitada para el cambio de uso de suelo es de que presenta vegetación de tipo Bosque de Encino.

Durante los recorridos realizados en el sitio se observó que el área del proyecto presenta vegetación arbustiva de bosque de encino, destacando la presencia de las especies *Zanthoxylum fagara* (colima) y *Condalia hookeri* (brasil), contando así mismo con la presencia aislada, pero de mayor dominancia de individuos de las especies *Vachellia farnesiana* (huizache) y *Quercus polymorpha* (encino robe).

De acuerdo con los muestreos realizados, se obtuvo que para la superficie sujeta a CUSTF se registró una riqueza de 20 especies, ninguna de las especies de flora registradas se encuentra bajo estatus de protección, mientras que en la microcuenca se registraron 37 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, se identificarán y marcarán los ejemplares de flora con mejor porte y condiciones de salud que podrían ser conservados en las áreas verdes hasta el momento de su habilitación y con esto se pretende amortiguar 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.

De los resultados presentados en los diversos capítulos del estudio técnico justificativo, 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 el área de CUSTF presenta una composición florística similar pero de menor representación en el CUSTF, donde 37 especies se registraron para la microcuenca y para el predio 20 especies vegetales, para la cual se estimó de acuerdo a los índices de riqueza Margalef y Shannon-Wiener presentan valores mayores para la cuenca de 10.05 y 3.5073 respectivamente, mientras que para el predio se presentan valores de 4.82 y 2.6742 respectivamente.

Con base a lo anterior, se pueden verificar que la diversidad en el área de microcuenca tiene un valor mayor que en el sitio del proyecto.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

De acuerdo con los resultados obtenidos tenemos que para el estrato arbustivo/arbóreo, la especie con mayor valor de importancia dentro de la microcuenca es *Quercus polymorpha* con 10.69%, mientras que para el área de cambio de uso de suelo *Zanthoxylum fagara texana* obtuvo el valor más alto con 23.64 %. En cuanto al estrato herbáceo, la especie *Justicia pilosella* obtuvo el valor más alto para el área de microcuenca con un valor de 11.32% mientras que, para el área de cambio de uso de suelo, la especie *Iresine palmeri* obtuvo el valor más alto con 17.36% respectivamente.

Fauna

Con la finalidad de conocer la fauna silvestre presente dentro de la microcuenca y del predio se realizaron recorridos y a la vez transectos para la determinación de la fauna presente, determinando que para el predio se detectaron 6 especies de aves en 5 transectos realizados, mientras que para la microcuenca fueron 12 especies en 7 transectos. En el caso de los reptiles fueron 3 para microcuenca y para el predio 2 especies, mientras que de mamíferos fueron 2 para el predio y 5 para la microcuenca.

Conforme a lo anterior se tiene que para la microcuenca se obtuvo un valor de índice de abundancia de 0.0039, mientras que para el predio el valor es de 0.0030, por lo que se puede concluir que la microcuenca presenta una mayor diversidad, por lo que con el desarrollo del proyecto esta no se verá afectada.

Aunado a lo anterior dentro del estudio se presentan una serie de medidas de mitigación como los son:

- 1.- Aplicación de programa de rescate y reubicación de flora y fauna silvestre.
- 2.- Delimitación del área autorizada para el cambio de uso de suelo, con la finalidad de no afectar áreas fuera del proyecto.
- 3.- Los residuos generados serán picados y esparcidos en las áreas verdes para su reincorporación.
- 4.- Dentro de las actividades de reforestación será utilizados exclusivamente especies nativas.
- 5.- Se realizará el auyentamiento de fauna previo al inicio de los trabajos de preparación del sitio.
- 6.- El personal tendrá prohibido la captura, apropiación, extracción, maltrato, cacería y/o comercialización de fauna silvestre.
- 7.- Conservación en su estado natural de las áreas verdes.

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:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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

Erosión

Para estimar la erosión actual que puede presentar el sitio de acuerdo a las características con las que cuenta actualmente, se realizó el cálculo utilizando la Ecuación Universal de Pérdida de Suelos (EUPS):

$$A = R * K * LS * C * P,$$

Donde:

A= Pérdida de suelo en ton/ha

R= Factor de erosividad de la lluvia

K= Factor de erosividad del suelo

LS= Factor de longitud y grado de pendiente

C= Factor cobertura vegetal

P= Factor de prácticas mecánicas

Para calcular el valor del Factor de erosividad de la lluvia "R" se utilizaron las Ecuaciones para estimar la Erosividad de la lluvia en la República Mexicana propuestas por Cortez (1991), seleccionándose de la siguiente en base a la región del proyecto que corresponde.

Considerando el mapa de regiones de erosividad para la república, se indica que el estado de Nuevo León, donde se localiza el predio del proyecto se encuentra en la región IV.

Por lo que la ecuación a utilizar es la siguiente:

$$R = 2.8559x + 0.002983x^2$$

Donde:

Índice de erosividad de la lluvia por evento = 2.8559

Constante = 0.002983

X es la precipitación media anual = 700

Realizándose dicho cálculo se tiene lo siguiente:

$$R = 2.8559 (700) + 0.002983 (700)^2$$

$$R = 1999.13 + 0.002983 (490,000)$$

$$R = 1999.13 + 1461.67$$

$$R = 3460.8$$

El factor de erosionabilidad del suelo "K" se estima de acuerdo con el método establecido por la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO, 1980) en la





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

que:

Se determina la unidad de suelo o grupo de unidades de suelo asociados entre sí, tal y como se presenta en los mapas de suelos de DETENAL (INEGI).

Se determina la clase de textura que presenta la unidad o grupo de unidades de suelos asociados entre sí, tal como se presenta en esos mapas.

Una vez determinada la unidad de suelo y la clase de textura se obtiene el valor correspondiente de acuerdo a la FAO.

En los suelos formados de dos o más unidades se obtiene el valor "K" de cada unidad de suelo que forma la asociación y se procede a realizar una ponderación de cada una de las unidades para estimar el valor de K.

En el presente caso el área de cambio de uso de suelo presenta el siguiente tipo de suelo:

E + I / 2 Rendzina + Litosol / Textura media.

Para los tipos de suelo mencionados anteriormente el valor K de acuerdo con la FAO es el siguiente:

$K = 0.020$

El factor de longitud y grado de pendiente (LS) considera la longitud y el grado de pendiente por lo que para estimar este valor es necesario determinar la pendiente medida del terreno, que se obtiene determinando la diferencia de elevación del punto más alto del terreno al más bajo de tal forma que:

$$S = (H_f / H_i) / L$$

Donde:

S = Pendiente media del terreno (%)

H_f = Altura más alta del terreno (m)

H_i = Altura más baja del terreno (m)

L = Longitud del terreno (m)

Cuando el terreno no se encuentra destinado a cultivo las particularidades a tener en cuenta a la hora de determinar la protección ofrecida por la vegetación son muchas y variadas:

Existencia de restos vegetales (% de suelo cubierto y % de materia orgánica).

Cobertura por sotobosque (% de suelo protegido).

Desarrollo radicular del sotobosque (denso y superficial, o escaso y vertical).

Cobertura de las copas (% de suelo cubierto).





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

Altura de las copas.

Duración del periodo sin hojas.

Pastoreo (intensivo o extensivo).

Efecto residual de prácticas anteriores (meses desde el último cultivo, preparación del terreno, etc.).

Acumulación de sedimentos (microtopografía en escalones).

Tomando en cuenta las características de vegetación de manera general en el predio, se tomó en consideración lo siguiente: se toma el valor de arbustos y matorral con altura de 2 m de caída de gotas, con una superficie de cobertura área de 50%, un tipo de cubierta W, así como un porcentaje de suelo cubierto 60%, lo que nos da un valor de: 0.082.

En este caso, al contar con vegetación y no llevarse a cabo prácticas mecánicas, el factor P (prácticas mecánicas) no será considerado en el cálculo final.

En base a lo anterior se sustituyen los valores, por lo que el cálculo total para la estimación de la erosión actual quedaría como sigue.

$$A = R * K * LS * C$$

$$A = 3460.8 * 0.020 * 1.931 * 0.082.$$

$$A = 10.96$$

El resultado indica que se tendría una pérdida de suelo a razón de 10.96 toneladas por hectárea por año, lo que significa que para la superficie de 7.2069 hectáreas de cambio de uso de suelo serían 78.987 toneladas por año.

Lo anterior, equivale a perder una lámina de suelo de 1.096 mm/ha/año (considerando que 1mm de suelo es igual a 10 t/ha de suelo).

Para estimar la erosión potencial, la cual equivale a tener un suelo totalmente desnudo (sin cobertura y sin prácticas de conservación de suelo y agua) que correspondería al retiro de la vegetación total para llevar a cabo el proyecto, es decir, se tiene la siguiente fórmula:

$$Ep = R K LS$$

Sustituyéndose los valores previamente obtenidos, el resultado sería lo siguiente:

$$Ep = (3460.8) (0.020) (1.931)$$

$$Ep = 133.625$$

Por lo que para el área del predio se tiene un valor para la erosión potencial de 133.625 ton/ha/año, lo que implicaría perder una lámina de suelo de 13.3625 mm/ha/año (considerando





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

que 1 mm de suelo es igual a 10 t/ha de suelo). El cálculo anterior corresponde al desmonte total de una hectárea y su permanencia de dicha forma por un año.

Cabe mencionar que el sitio no permanecerá sin cubierta vegetal el tiempo que indica la fórmula, ya que en el momento en que se inicien las actividades de remoción, se procederán a realizar los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo del proyecto, principalmente la urbanización, por lo que se estima que de manera general el suelo no permanecerá desnudo por más de un mes, además de que se hará de manera gradual.

Extrapolando el valor de erosión en condiciones actuales a un mes, éste sería de 0.913 ton ha/mes, mientras que para el área con suelo completamente desnudo sería de 11.135 ton ha/mes, la diferencia sería de 10.222 ton ha/mes o bien 0.34 ton ha/ día.

Como medida u obra para recuperar dicha estimación de pérdida de suelo en caso de suelo totalmente desnudo, se tendría la aplicación de zanjas bordos, los cuales se ubicarán en áreas verdes del proyecto, de manera perpendicular a la pendiente natural del terreno. Las zanjas bordo quedarán habilitadas de manera permanente y recibirán un mantenimiento periódico con el fin de mantener su funcionalidad.

Es importante recordar también que la construcción se hará gradual y de manera inmediata por lo que no se considera que permanezca mucho tiempo en condiciones de suelo desnudo.

Las zanjas bordos serían de 40 cm de ancho por 40 de profundidad por 10 m de largo lo que nos daría un total de 1.6 m³, lo que equivaldría a captar hasta 2.4 ton, considerando un valor de densidad de suelo de 1.51 ton/m³.

Resumen de erosión en el sitio del proyecto.

Condiciones actuales Ton/ha/año 10.96
Sin vegetación Ton/ha/año 133.625
Diferencia Ton/ha/año 122.665
Zanjas bordo 5 12.0 Ton

Dado lo anterior, se tendría que, con la implementación de 5 zanja-bordo se captaría lo que se pudiera perder por mes por hectárea de trabajo en el área de cambio de uso de suelo, además las zanjas recibirán mantenimiento de manera semanal (el suelo acumulado será retirado y colocado en alguna otra sección para su aprovechamiento).

Por otra parte, se llevarán a cabo medidas de mitigación que permitirán minimizar y prevenir la erosión y pérdida de suelo en el sitio, tales como las siguientes:

Las actividades constructivas del proyecto serán programadas, con el fin de evitar dejar áreas desprovistas de vegetación por tiempo prolongado, empezando con la urbanización (vialidades) y posteriormente conforme se requiera el desarrollo en los lotes, lo que disminuirá la erosión eólica e hídrica en su caso del sitio.

La remoción de la vegetación se realizará de manera gradual, hacia un mismo frente y conforme a los avances del proyecto, para evitar dejar áreas desprovistas de vegetación por tiempo prolongado, lo que prevendrá la erosión del sitio.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

El desmonte del sitio se llevará a cabo cuando las probabilidades de lluvias torrenciales sean mínimas, con el fin de disminuir el arrastre de sedimento por aguas superficiales (erosión hídrica), y que no se tenga pérdida de suelo.

El suelo será compactado al concluir la remoción de la vegetación, con el fin de prevenir agrietamiento, movimientos o su pérdida por efectos erosivos.

Las áreas desmontadas, las de circulación vehicular, así como las de trabajo (movimiento de tierra) serán humedecidas rociando con agua no potable, con el fin de disminuir la dispersión de partículas y por consiguiente pérdida de suelo, la formación de tolvaneras, y el enrarecimiento del medio circundante.

Durante el tiempo que duren las actividades se colocarán mamparas o alguna delimitación, para evitar la dispersión de suelo por efecto de los movimientos de esta y el tránsito vehicular.

Con la correcta aplicación de las medidas establecidas se pretende que, durante el retiro de la vegetación y construcción, se evite la erosión hídrica y/o eólica del suelo.

Ya urbanizado el sitio y con la construcción, no se contempla que exista erosión en el mismo, debido a que el suelo se encontrará cubierto. Por otra parte, con la reforestación en las secciones de área verde y de las áreas de absorción con las que debe contar cada lote, tampoco se deberán presentar efectos erosivos; llevándose el mantenimiento adecuado para que estas se mantengan en buenas condiciones.

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:

Captura de Carbono, de contaminantes y componentes naturales.

La captura de carbono es un importante servicio ambiental que proporcionan los ecosistemas. Su relevancia es de primer orden porque se relaciona con los más graves problemas ambientales que hoy afectan al planeta en su conjunto: El cambio climático, el efecto invernadero y el adelgazamiento de la capa de ozono.

La temperatura y el clima de la tierra están determinados, entre otros factores, por la presencia en su atmósfera de los llamados "gases de invernadero", de todos ellos el bióxido de carbono es el más abundante. Sin embargo, la generación constante y masiva de emisiones de bióxido de carbono por el ser humano, que no son absorbidas en su totalidad por los procesos naturales, ha provocado una mayor acumulación de este gas en la atmósfera. Así mismo, la vegetación actúa como filtro ambiental, ya que la estructura de las plantas, mediante sus ramas y hojas, favorece





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

la retención de partículas suspendidas en la atmósfera.

Biomasa.

De acuerdo con Jong, Bernardus, et al. (2019), para el tipo de vegetación de bosque de encino, sucesión secundaria, se cuenta con una biomasa aérea promedio de 49.29 Mg/ha

Carbono.

El Catálogo de contenido de carbono en especies forestales de tipo arbóreo del noreste de México elaborado por la Comisión Nacional Forestal (2013), indica que las especies características del bosque de encino presentan contenido de carbono entre 47.98% y 49.14% de su volumen en biomasa.

Tomando en cuenta lo anterior, a continuación, se presenta la estimación de carbono para el área de cambio de uso de suelo.

Cálculo.

Biomasa (Mg/ha) 49.29

Carbono (porcentaje promedio) 48.56%

Contenido de Carbono (Mg/ha/año) 23.93

Vegetación secundaria arbustiva de bosque de encino en proyecto (ha) 7.2

Contenido de carbono en el área de CUS (Mg/ha) 172.296

Como medidas a implementar para mitigar la reducción de carbono por el cambio de uso de suelo, se tienen las siguientes:

Previo a la remoción de la vegetación se realizarán recorridos para realizar el rescate de cactáceas observadas en el predio, así como de las especies de flora listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, esto por medio de un Programa de Rescate y Reubicación.

Se recomienda conservar la cubierta vegetal en área de lotes, hasta el momento en que se vaya a realizar su construcción.

Antes del cambio de uso de suelo se realizarán recorridos para identificar y señalar ejemplares con mejor porte y buenas características morfológicas y de salud, para su conservación en caso de ser factible, o bien su reubicación, con lo anterior se mantendría ejemplares nativos del área y por consiguiente la captura de carbono.

El cambio de uso de suelo se realizará en forma mecánica, empleando maquinaria pesada, por lo que no se usarán productos químicos, ni fuego.

Se recomienda que para la reforestación, se tenga en consideración la Lista de Plantas y Principios para su uso en ornato en el Estado de Nuevo León, la cual fue aprobada por el Consejo Estatal Forestal de Nuevo León en su sesión ordinaria del día 2 de octubre del 2008, ya que en ese listado se hace referencia a las plantas por nombre común y científico e indica, entre otras cosas, el área (ecorregión) donde al ser utilizadas demandaran una menor cantidad de





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

insumos para su mantenimiento, además que se compensará en parte el paisaje actual del sitio.

Instalar un sistema de riego eficiente en las áreas verdes del fraccionamiento, ya que un adecuado manejo de suelo es un factor que permite un mayor aporte en lo que se denomina secuestro de carbono, uno de estos puntos sería la colocación de compost que ayuda a la recuperación de suelos, y por consiguiente al secuestro de carbono.

Por otro lado, Para disminuir la emisión de gases contaminantes generados por la combustión de la maquinaria y vehículos, estos deberán encontrarse en óptimas condiciones de operación, por medio de un mantenimiento preventivo y/o correctivo.

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:

Para conocer la estimación de la infiltración en cierta área se utiliza la siguiente fórmula:

$$\text{Infiltración} = \text{Precipitación} / \text{Escurrimiento} / \text{ETP (Evapotranspiración)}$$

Para obtener dicho dato para el sitio del proyecto en las condiciones actuales, se deberá tener el valor del coeficiente de escurrimiento, y para obtener dicho dato se toma en cuenta la tabla de coeficientes de escurrimiento según Benítez (1980) en donde en donde un bosque o vegetación densa, suelo semipermeable y pendiente de valores de 1 a 5% tiene un valor de 0.30.

Contemplando una precipitación promedio anual que es de 700 mm y el coeficiente antes mencionado, se obtiene lo siguiente: $700 \times 0.30 = 210$.

Por lo anterior, se tiene que en el sitio del proyecto se tiene un escurrimiento de 210 mm, esto considerando los 700mm de precipitación media anual reportados.

En el punto IV.1. se presentan los cálculos de evapotranspiración potencial utilizando la Formula de Thornthwaite, con la cual se obtiene que el sitio del proyecto cuenta con una evapotranspiración potencial de 12.5975 mm.

Sustituyendo los valores en la fórmula para la infiltración antes mencionada se tiene:

$$\text{Infiltración} = 700 / 210 / 12.5975$$

$$\text{Infiltración} = 477.4025 \text{ mm.}$$

Para el área del proyecto se tiene una infiltración de 477.4025 mm o bien 0.477 m3, esto considerandos que 1 mm, es igual a 1 litro/m2, y 1 l = 0.001 m3





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

Cuando el proyecto se encuentre terminado el Coeficiente de Esguerrimiento para zonas residenciales unifamiliares (principal uso de suelo que contempla el proyecto) según la tabla de coeficientes de esguerrencia de Aparicio (1999) va de 0.30 a 0.50, considerando las características que tendrá el desarrollo se consideraría el valor de 0.50.

Sustituyendo los valores en la fórmula para la infiltración con el proyecto se tiene:

$$\text{Infiltración} = 700 / 350 / 12.5975$$

$$\text{Infiltración} = 337.4025 \text{ mm.}$$

Para el área del proyecto se tendría una infiltración de 337.4025 mm o bien 0.3374 m3, esto considerando que 1 mm, es igual a 1 litro/m2, y 1 l = 0.001 m3

Por lo anterior, se tiene que con el desarrollo del proyecto se perdería una infiltración de 140.00 mm o 0.14 m3 con respecto a lo que se tiene en condiciones actuales.

Para compensar lo anterior se tendrán medidas y/o acciones como la conservación de los ejemplares viables y la reforestación en las áreas verdes; en estas áreas también se podrá contar con la colocación de zanjas bordos, habilitadas de manera perpendicular a la pendiente natural del terreno, con el fin de maximizar la capacidad de captación pluvial.

Reforestación en áreas verdes.

Para el área verde se tomó un coeficiente de esguerrimiento de 0.25, valor según la tabla de coeficientes de esguerrencia de Aparicio (1999); dado que estas se presentan en estado natural y se pretenden reforestar se consideró dicho valor.

Con lo anterior se obtienen 100 mm de esguerrimiento, para dichas secciones.

$$700 \text{ mm} \times 0.25 = 175 \text{ mm.}$$

Por lo que la infiltración resultante es:

$$\text{Infiltración} = 700 / 175 / 12.5975$$

$$\text{Infiltración} = 512.4025 \text{ mm/año o } 0.5124 \text{ m3/m2.}$$

Al extrapolarlos a la superficie de área verde (9,289.479 m2), se obtiene 4,759.979 m3/año.

Zanjas bordo.

Las zanjas bordos se habilitarán de manera perpendicular a la pendiente natural del terreno dentro de las áreas verdes, estas serían de 0.4 cm de ancho, 0.4 cm de profundidad, y 10 m de largo, lo que nos da un volumen de captación de 1.6 m3, esto de manera diaria.

En la siguiente tabla se presenta un resumen de la captación de agua para el área de cambio de uso de suelo en el proyecto.

Resumen de la infiltración en el sitio del proyecto.

1.- Condiciones Actuales Inf:0.477m3/m2 Sup: 72,069.612 m2 34,377.2049 m3/anual 94.18 m3/día





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

- 2.- Condiciones con proyecto y sin medidas Inf: 0.3374 m³/m² Sup: 72,069.612 m² 24,316.287 m³/anua l66.62 m³/día
3.- Diferencia Entre condiciones actuales y con el proyecto 0.140 m³ 10,060.918 m³/anual 27.56 m³/día

Aplicación de Medidas de mitigación

- 1.- Áreas verdes Inf: 0.5124 m³/m² Sup: 9,289.479 m² 4,759.979 m³/anual 13.04 m³/día
2.- Zanjas bordo: 10 1.6 m³ / zanja 16 m³
Infiltración total de las medidas. 29.04 m³/día

Aunado a lo anterior, se podrán implementar una serie de medidas para prevenir la afectación en la calidad o disminución del agua:

- 1.- Previo al cambio de uso de suelo se identificarán y marcarán las zonas que correspondan a lotes y no se vayan a retirar de manera inmediata para que no se vean afectados por las obras de desarrollo.
 - 2.- Se habilitarán pozos de infiltración en el área verde.
 - 3.- Los ejemplares de flora con mejor porte y buenas características morfológicas y de salud serán integrados en la medida de lo posible en las áreas verdes o jardinada de los lotes, la aplicación de esta medida contribuirá a la infiltración del agua pluvial al subsuelo, durante el desarrollo del proyecto.
 - 4.- En el caso de los lotes estos deberán permanecer con cubierta vegetal hasta el momento en que se vaya a realizar su construcción, lo que permitirá seguir captando agua.
 - 5.- El cambio de uso de suelo se realizará de manera gradual, conforme a los avances del proyecto, lo que evitará dejar áreas sin vegetación por tiempo prolongado.
- Se recomienda que las banquetas, andadores o pasillos se coloquen materiales permeables con la finalidad de que se continúe la captación de agua.
- 6.- La remoción de la vegetación se llevará a cabo cuando las probabilidades de lluvias torrenciales sean mínimas, con el fin de evitar el arrastre de sedimento por aguas superficiales.
 - 7.- La remoción de la vegetación se llevará a cabo cuando las probabilidades de lluvias torrenciales sean mínimas, con el fin de evitar el arrastre de sedimento por aguas superficiales.
 - 8.- El material resultante de la remoción de la vegetación será colocado en un lugar determinado dentro del predio para su posterior recolección y traslado a los sitios permitidos por la autoridad, lo que evitará su mala disposición y la afectación a áreas aledañas.

Durante el desarrollo del proyecto se colocarán contenedores para el depósito de los residuos generados por el personal, lo que evitará su mala disposición, su dispersión y la afectación a escurrimientos cercanos, estos serán recolectados y trasladados a los sitios permitidos por la autoridad.

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiga.**

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

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

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

...

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

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

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

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

El artículo 97 establece:

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,





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

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

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

Mediante oficio N° 139.04.1.- 0567 (24) de fecha 09 de julio 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 **\$1,648,398.31 (un millón seiscientos cuarenta y ocho mil trescientos noventa y ocho pesos 31/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 28.11 hectáreas con vegetación de Bosque de encino, preferentemente en el estado de Nuevo León.

- VIII. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 144, párrafo primero, del RLGDFS, mediante ESCRITO LIBRE de fecha 30 de julio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 31 de julio de 2024, GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 1,648,398.31 (un millón seiscientos cuarenta y ocho mil trescientos noventa y ocho pesos 31/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 28.11 hectáreas con vegetación de Bosque de encino, 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 7.2069 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **ALBOREA 3**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santiago en el estado de Nuevo León, promovido por GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., 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:

Polígono: Alborea 3 Coordenadas UTM, Datun
WGS84, Zona 14

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	382179.9485	2812732.014
2	382181.748	2812732.691
3	382487.1902	2812828.16
4	382590.2452	2812859.761
5	382593.5298	2812860.8724
6	382596.8145	2812861.9839
7	382622.7588	2812870.1427
8	382564.64	2813041.8149
9	382540.4445	2813034.071
10	382130.5327	2812902.7759
11	382129.7961	2812896.2397
12	382401.0053	2812983.1082
13	382401.1248	2812983.0264
14	382402.2354	2812984.4224
15	382403.3178	2812985.9718
16	382404.299	2812987.5872
17	382405.1748	2812989.2621
18	382405.526	2812989.98
19	382430.9	2812998.01
20	382430.6847	2812995.4103
21	382430.0983	2812991.8295
22	382429.2662	2812988.2977
23	382428.1922	2812984.8318
24	382426.8816	2812981.4483
25	382425.3406	2812978.1633
26	382423.5766	2812974.9925
27	382421.5979	2812971.951
28	382419.414	2812969.0533
29	382417.0352	2812966.3133
30	382414.4731	2812963.744
31	382411.7397	2812961.3577
32	382408.8481	2812959.1657
33	382405.8121	2812957.1785
34	382365.8403	2812934.5994
35	382358.3652	2812930.3718





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
36	382351.1696	2812925.6841
37	382344.2818	2812920.5548
38	382337.729	2812915.004
39	382331.5368	2812909.0535
40	382325.7296	2812902.7268
41	382320.3302	2812896.0487
42	382320.0254	2812895.6188
43	382319.7494	2812895.17
44	382319.5034	2812894.704
45	382319.2885	2812894.2229
46	382319.1055	2812893.7287
47	382318.9553	2812893.2237
48	382318.8384	2812892.7098
49	382318.7555	2812892.1895
50	382318.7068	2812891.6648
51	382318.6927	2812891.138
52	382318.713	2812890.6115
53	382318.7678	2812890.0874
54	382318.8568	2812889.5681
55	382318.9796	2812889.0556
56	382317.622	2812890.9077
57	382316.7485	2812892.0028
58	382315.8025	2812893.0358
59	382314.7885	2812894.0021
60	382313.711	2812894.8971
61	382312.5751	2812895.7168
62	382311.3861	2812896.4573
63	382310.1495	2812897.1151
64	382308.871	2812897.6873
65	382307.5565	2812898.1712
66	382306.2121	2812898.5645
67	382304.8441	2812898.8654
68	382303.4588	2812899.0726
69	382302.0626	2812899.185
70	382300.6619	2812899.2021
71	382299.2634	2812899.1239
72	382297.8724	2812898.9508
73	382296.4984	2812898.6834
74	382295.1448	2812898.3231
75	382293.8189	2812897.8716
76	382292.5267	2812897.3309
77	382291.2744	2812896.7035
78	382294.5785	2812900.7885
79	382297.6668	2812904.3021
80	382300.5444	2812907.9901
81	382306.2496	2812915.3061
82	382312.3689	2812922.2795
83	382318.8817	2812928.8817
84	382286.7807	2812926.1185
85	382281.7104	2812919.8972





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
86	382259.5518	2812896.2217
87	382234.3873	2812879.1598
88	382204.8923	2812871.2947
89	382145.4584	2812848.6719
90	382128.3252	2812839.3242
91	382134.9655	2812802.21

Polígono: Alborea3 Área de Conservación

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	382128	2812839
2	382124	2812864
3	382127	2812875
4	382130	2812896
5	382400	2812983
6	382402	2812984
7	382403	2812986
8	382404	2812988
9	382405	2812989
10	382406	2812990
11	382431	2812998
12	382430	2812992
13	382429	2812988
14	382428	2812985
15	382426	2812981
16	382424	2812976
17	382422	2812972
18	382420	2812970
19	382418	2812967
20	382415	2812964
21	382412	2812961
22	382409	2812959
23	382406	2812957
24	382368	2812936
25	382358	2812930
26	382348	2812923
27	382338	2812915
28	382326	2812903
29	382319	2812894
30	382316	2812893
31	382312	2812896
32	382309	2812898
33	382304	2812899
34	382291	2812897
35	382307	2812916
36	382319	2812929
37	382287	2812926
38	382277	2812915
39	382259	2812896
40	382234	2812879





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
41	382202	2812870
42	382146	2812849

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

PREDIO AFECTADO: INNOMINADO

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-19-049-ALB-003/24

Especie	N° de individuos	Volúmen	Unidad de medida
Ehretia anacua	48	8.8642	Metros cúbicos r.t.a.
Quercus polymorpha	32	16.372	Metros cúbicos r.t.a.
Celtis laevigata	32	7.9534	Metros cúbicos r.t.a.
Vachellia farnesiana	127	21.6789	Metros cúbicos r.t.a.
Condalia hookeri	239	10.9194	Metros cúbicos r.t.a.
Havardia pallens	111	5.1774	Metros cúbicos v.t.a.
Sideroxylon celastrinum	669	3.1531	Metros cúbicos r.t.a.
Zanthoxylum fagara	382	17.7192	Metros cúbicos r.t.a.

- III. El polígono identificado como Área de Conservación deberá de entenderse como **ÁREA NO AUTORIZADA** para cambio de uso de suelo.
- IV. Previo a los trabajos de remoción de la vegetación el promovente deberá de delimitar el polígono identificado como **ÁREA DE CONSERVACIÓN** por los medios adecuados que permitan su ubicación, así mismo deberá de presentar las evidencias que considere necesarias 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; 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. Previo a la implementación de actividades, labores, obras y acciones que pretenda emprender la promovente en el área **NO AUTORIZADA** deberá de someterlo a evaluación por parte de esta Oficina de Representación, por medio de la entrega de documento impreso en el cual indique la propuesta de las acciones a realizar en esta superficie.
- VII. En el área de terreno forestal **NO AUTORIZADA**, una vez concluida la etapa de preparación del





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

sitio, se deberán colocar señalamientos visibles en los que se comunique la siguiente leyenda "Área de Terreno Forestal Sujeta a Protección y Conservación de Servicios Ambientales", queda prohibido un uso distinto al establecido.

- 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. Por ningún motivo, el producto resultante de la preparación del sitio ya sea vegetal o suelo producto del despalle, 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
- X. 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.
- XI. 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.
- XII. 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.
- XIII. 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 trabajo de las obras. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refieren los Términos XX y XXI de este Resolutivo.
- XIV. 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.
- XV. 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

del presente Término se incluirán en los informes a los que se refieren los Términos XX y XXI de este Resolutivo.

- XVI. 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.
- XVII. No deberá desviar cauces de ríos, arroyos ni escurrimientos superficiales, por lo que el promovente será responsable de considerar las obras de drenaje necesarias para el control de los mismos. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refieren los Términos XX y XXI de este Resolutivo.
- XVIII. 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, si llegase a incumplir la presente condicionante.
- XIX. 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.
- xx. 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.

- xxi. 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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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.

- XXII. 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 SERVICIOS INTEGRALES EN DESARROLLO ECOLOGICO, S.A. DE C.V., 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.
- XXIII. 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 XX y XXI del presente Resolutivo, así mismo deberá de presentar las evidencias que considere necesarias para demostrar el cumplimiento del presente Término.
- XXIV. 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 XX y XXI de este resolutivo.
- XXV. 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 XX y XXI de este Resolutivo.
- XXVI. 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 XX y XXI de este Resolutivo.
- XXVII. 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en los Términos XX y XXI de este resolutivo.

- XXVIII. 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 XX y XXI de este Resolutivo.
- XXIX. 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.
- XXX. 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.
- XXXI. 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.
- XXXII. 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.
- XXXIII. 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. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA, 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 GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA, 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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

- 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. El GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., 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. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, 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 que establece el artículo 42 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como los artículos 22 y 23 de su Reglamento, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- 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 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 término anterior, la presente autorización NO OBLIGA en forma alguna a otras





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0761 (24)

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 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 GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE RESERVA LAS CAMPANAS S.A.P.I. DE C.V., BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO 3760 Y LA C. ELISA PATRICIA SADA GARZA., la presente resolución del proyecto denominado **ALBOREA 3**, con ubicación en el o los municipio(s) de Santiago 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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES
ESTADO DE NUEVO LEÓN

"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 Delegaciones. Presente.-

Ricardo Ríos Rodríguez. Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico. Presente.-

Expediente: 16.25S.712.19.1.049/2023.

PCM/ANBE/MATH/rca

