



## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

*Recibido original.  
26/09/2024*

Bitácora:19/DS-0159/11/23

Guadalupe, Nuevo León, 25 de septiembre de 2024

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

**EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421**  
**AV. LÁZARO CÁRDENAS NO. 502**  
**COLONIA VALLE ORIENTE, C.P. 66260,**  
**SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**  
**TELÉFONO: 8123551414**

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421 con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 1.0097 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León, y

### RESULTANDO

- I. Que mediante FF-SEMARNAT-030 de fecha 24 de noviembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 24 de noviembre de 2023, EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 1.0097 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey 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) Eder Alberto Agustín Tristán Muñoz, acredita su personalidad mediante escritura pública 63,673 de fecha 08 de noviembre de 2021;
  - f) La propiedad se acredita por medio de escritura pública No. 62245 de fecha 26 de agosto de 2021 y acta fuera de protocolo 035/125, 878/2023 referente a rectificación de medidas.
- II. Que mediante oficio N° 139.04.1.- 0358 (24) de fecha 16 de abril de 2024, esta Oficina de Representación, requirió a EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey 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:





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

### Del Estudio Técnico Justificativo:

1.- De acuerdo con los cálculos realizados, contenidos en la página 79, con respecto de la Infiltración para el predio en condiciones actuales, se observa un error al considerar, de conformidad con coeficiente de escurrimiento según Benitez (1980), la condición actual del predio con suelo impermeable con valor de 0.4, debiendo ser lo contrario suelo permeable con valor de 0.1; por tal motivo se solicita realizar de nueva cuenta los cálculos correspondientes.

Una vez obtenidos los resultados anteriores, se solicita se realicen las correcciones necesarias al apartado VI.2.1. Análisis de la afectación al recurso agua, observando así mismo si con las medidas propuesta se atiende el precepto normativo consignado en el Artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, con relación al componente ambiental agua.

2.- De conformidad con el artículo 93 de la LGDFS (última reforma del 28 de abril de 2023) se solicita realizar un análisis comparativo de las tasas de almacenamiento de carbono en el área solicitada, respecto a las que se tendrían después de la remoción de la vegetación forestal.

Para dicho análisis de deberán presentar los tres escenarios posibles que involucra el proyecto a saber:

Escenario 1. Sin proyecto y con vegetación

Escenario 2. Con proyecto y sin vegetación

Escenario 3. Con proyecto y con medidas (prevención, mitigación y/o compensación)

Así mismo se solicita presenta las medidas de mitigación correspondiente al almacenamiento de carbono, en las que se denote el compromiso en su cumplimiento; medidas que habrán de ser permanentes, localizables, cuantificables y medibles.

- iii. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 13 de mayo de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 13 de mayo de 2024, EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°139.04.1.- 0358 (24) de fecha 16 de abril de 2024, la cual cumplió con lo requerido.
- iv. Que mediante oficio N° 139.04.1.-0480 (24) de fecha 12 de junio de 2024 recibido el 12 de junio de 2024, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con ubicación en el o los municipio(s) Monterrey en el estado de Nuevo León.
- v. Que mediante oficio MINUTA de fecha 17 de julio de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 17 de julio 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 **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León donde se desprende lo siguiente:

### De la opinión del Consejo Estatal Forestal: ACUERDO CONDICIONADO





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

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 la flora y fauna asegurando su sobrevivencia,
- 2) Deberá de presentar los planos de la topografía del terreno,
- 3) Deberá de poner especial atención en las especies de cactáceas a rescatar y que estas sean la mayoría de las especies.

Esto conforme al Art. 141 del Reglamento de la LGDFS; Fracción IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna; Fracción X. Medidas de prevención y mitigación por la afectación sobre los recursos forestales, el suelo, el agua, la flora y fauna silvestres aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso de suelo; Fracción XV. En su caso, los demás requisitos que especifiquen las disposiciones aplicables.

- VI. Que mediante oficio N° 139.04.1.-0600 (24) de fecha 22 de julio de 2024 esta Oficina de Representación notificó a EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑIZ en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421 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 **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León atendiendo lo siguiente:
- VII. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Oficina de Representación y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 22 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.
- b) Al momento de la visita técnica no se detectó inicio del cambio de uso de suelo del terreno forestal.
- c) Con el establecimiento del proyecto se verán afectados los siguientes servicios ambientales: La generación de oxígeno; la captura de carbono, de contaminantes y componentes naturales; la modulación o regulación climática; paisaje y la recreación; el amortiguamiento del impacto de los fenómenos naturales.
- d) El proyecto, cumpliendo lo establecido en el estudio técnico justificativo, y respetando lo resuelto en el presente resolutivo, es viable ambientalmente bajo los términos y condicionantes descritos en el presente resolutivo.
- e) Las principales especies de flora que se removerán son: Havardia pallens, Celtis





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

laevigata, Vachellia rigidula, Celtis pallida, Zanthoxylum fagara, Leucophyllum frutescens, Quercus virginiana, Ehretia anacua, Melia azadarach, entre las más representativas de la vegetación presente.

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

VIII. Que mediante oficio N° 139.04.1.- 0671 (24) de fecha 12 de agosto 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 EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑIZ en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, 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 **\$115,612.60 (ciento quince mil seiscientos doce pesos 60/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.53 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

IX. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 04 de septiembre de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 04 de septiembre de 2024, EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑIZ en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 115,612.60 (ciento quince mil seiscientos doce pesos 60/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.53 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

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

### CONSIDERANDO

I. Que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

### Recursos Naturales.

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

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

#### *Artículo 15...*

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FF-SEMARNAT-030 de fecha 24 de Noviembre de 2023, el cual fue signado por EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, 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 1.0097 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Monterrey 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*





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

*electrónico del solicitante;*

*II. Lugar y fecha;*

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

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

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

*I. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;*

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

*III. Original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo;*

*IV. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea de conformidad con la Ley Agraria en la que conste el acuerdo de Cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, y*

*V. El estudio técnico justificativo, en formato impreso y electrónico o digital.*

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 139, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-030, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 139 fracción V del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑOZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, 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.

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





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

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) Eder Alberto Agustín Tristán Muñoz, acredita su personalidad mediante escritura pública 63,673 de fecha 08 de noviembre de 2021;
- f) La propiedad se acredita por medio de escritura pública No. 62245 de fecha 26 de agosto de 2021 y acta fuera de protocolo 035/125, 878/2023 referente a rectificación de medidas.

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

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

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

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

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

*IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;*

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

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

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

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

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





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

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

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

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

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

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

XV. *Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.*

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 141 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Oficina de Representación, mediante FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITO LIBRE, de fechas 24 de Noviembre de 2023 y 13 de Mayo 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:





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

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

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

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

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

Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que: El tipo de vegetación en el área del proyecto reconocido como Matorral submontano. La vegetación del área del Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal (CUSTF) consideraba en fase primaria en buen estado de conservación.

En el predio se estimaba una cobertura vegetal abundante, siendo el estrato arbóreo/arbustivo las más abundantes y característicos de la vegetación de tipo matorral submontano en el área del proyecto con especies tales como: *Celtis pallida*, *Zanthoxylum fagara*, *Vachellia rigidula*, *Ehretia anacua*, *Quercus virginiana*, *Havardia pallens*, *Vachellia rigidula*.

La superficie solicitada para el cambio de uso de suelo presentaba vegetación de tipo Matorral submontano en fase primaria. De acuerdo con los muestreos realizados, se obtuvo que para la superficie sujeta a CUSTF se estimó una riqueza 33 especies, mientras que la microcuenca Hidrológico Forestal (CHF) se registraron 61 especies en los estratos alto y bajo.

Las especies estimadas en el área solicitada son comunes y de amplia distribución en la zona, ya que corresponden al tipo de vegetación de matorral submontano por lo que se pretende una mínima afectación en la estructura de la vegetación, aunado a ello se tienen contempladas





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

diferentes medidas de mitigación tales como: el rescate de flora de especies de importancia ecológica y su reubicación en las áreas determinadas áreas verdes del desarrollo habitacional y con esto se amortiguarán los procesos ecológicos y se mantendrá un equilibrio en cuanto al suministro de servicios ambientales.

Análisis para los estratos. En el estrato alto, de los resultados presentados se observa que existe una mayor riqueza específica en la CHF. Al analizar los componentes de valor de importancia, se estima que varias de las especies presentarían mayor IVI dentro del área sujeta a CUSTF que en la CHF, por lo que al tener el área de CUSTF menos especies, el total del valor del IVI se distribuye entre menos especies, exponenciando el valor de alguna de las especies, sin embargo, estos parámetros ayuda a determinar en que especies recae un IVI dentro de la CHF y el predio.

De acuerdo con los resultados obtenidos tenemos que las especies con mayor valor de importancia dentro de la microcuenca son *Vachellia rigidula* y *Havardia pallens* con 21.85 y 15.78% respectivamente; mientras que para el área sujeta a CUS se registran para *Ehretia anacua* y *Vachellia rigidula* como las especies de mayor valor de importancia con 32.84% y 18.49 respectivamente para el matorral.

Asimismo, se realizó la estimación del índice de diversidad de Shannon-Wiener para determinar la diversidad del ecosistema del cual se obtuvo que la CHF presenta mayor diversidad que el área sujeta a CUSTF.

Por lo tanto, la vegetación que se verá afectada por el CUSTF está bien representada en la CHF, disminuyendo el grado de impacto resultado del proyecto. Es importante mencionar que de acuerdo con el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (NOM-059) en el área del proyecto no se registró ninguna especie de flora, sin embargo, se ejecutará el programa de rescate y reubicación de flora para la reubicación de especies listadas en la NOM-059 que no se hayan registrados en los muestreos o de lento crecimiento en caso de encontrarse en el área sujeta a CUS.

De acuerdo con los resultados obtenidos, la CHF se encuentra representada por 18 especies de fauna, y en el área del proyecto 7 especies.

Es importante mencionar que de acuerdo con el comparativo se puede afirmar que el área de CUSTF es un área representada por fauna silvestre comparado con las presentes en el zona de la microcuenca, en la zona del proyecto se observan otros desarrollos habitacionales lo cual influye en la distribución de las especies.

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

De acuerdo con el Anexo III de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, que lista las especies en riesgo, en el área sujeta a CUSTF no se registro ninguna especie ni para la CHF, sin embargo, se ejecutará el programa de acciones de protección y rescate de fauna silvestre con acciones de ahuyentamiento garantizando la premanencia de éstas dentro del ecosistema, a fin de proteger individuos que se pudieran encontrar antes o durante los procesos de desmonte, independientemente si se encuentran listadas o no en la mencionada norma.





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

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

En este sentido está claro que la vegetación dentro del área de CUSTF de acuerdo al uso de suelo y vegetación del INEGI serie 6 estaba identificada como urbano construido, pero de acuerdo a las visitas de campo realizadas al predio se tipifica como: Vegetación secundaria arbustiva de matorral submontano, lo cual se observa como resultado de factores antrópicos dando como resultado una menor biodiversidad y distribución de las especies.

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

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

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

De la estimación presentada para la erosión hídrica tomando en cuenta que en las 1.0097 hectáreas sujetas a cambio de uso de suelo en el predio en condiciones actuales es de 4.7940 ton/ha/año, sin embargo, al realizar el desmonte y despalme es necesario realizar los cálculos de pérdida de suelo lo cual se presenta en el escenario 2.

Posteriormente para el área con la remoción de la vegetación durante el desarrollo del proyecto esta claro que se tendría un incremento en la pérdida de suelo potencial, por lo que en las 1.0097 ha donde se pretende el proyecto sería de 133.1673 ton/ha/año, de acuerdo a los resultados presentados es claro que se tendría que mitigar la pérdida de suelo resultante, se realizará la construcción de zanjas bordo.

De los cálculos presentados se concluye que con la construcción de 2 zanjas bordo de manera permanente en las áreas verdes lo que se pretende captar hasta 2.4 ton/zanja, por lo tanto, se estaría mitigando la erosión provocado por el proyecto, asimismo, coadyuvan en la retención del suelo en zonas con erosión laminar y eólica.

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:





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

Los bosques, matorrales y selvas capturan, almacenan y liberan carbono como resultado de los procesos fotosintéticos, de respiración y de degradación de materia seca. El saldo es una captura neta positiva cuyo monto depende del manejo que se le dé a la cobertura vegetal, así como de la edad, distribución de tamaños, estructura y composición de ésta. Este servicio ambiental que prevén los bosques, matorrales o selvas como secuestradores de carbono (sumideros) permite equilibrar la concentración de este elemento, misma que se incrementa, debido a las emisiones producto de la actividad humana. De los cálculos obtenidos para la estimación de carbono en el área sujeto a cambio de uso de suelo con una superficie de 1.0097 hectáreas con una vegetación de matorral submontano, considerando las especies de acuerdo a los volúmenes obtenidos para las especies maderables y no maderables en los muestreos realizados se tiene que en condiciones actuales se estima una captura anual de carbono de 4.415 Mg/año.

En el escenario en el cual se realiza el proyecto y considerando que se realizará el desmonte y despalle de la vegetación presente se reduciría la captura de carbono que actualmente presenta el párea del proyecto. Es necesario señalar que esta cifra no dejará de capturarse totalmente, pues un alto porcentaje se queda contenido en el suelo y en la materia vegetal que será removida se mantendrá individuos en pie, materia orgánica, raíces y propiedades del suelo.

Concluyendo que el matorral submontano tiene un gran potencial como almacenador de carbono, presenta una amplia capacidad de mitigación dada su importante superficie, pero también se muestra como un ecosistema de riesgo a conversión a otros usos y por tanto con un alto potencial de transformarse en fuentes de emisión de CO<sub>2</sub> y otros gases de efecto invernadero, de esta manera se determina que el grado de afectación de este servicio ambiental no se compromete. Por lo que, se llevara a cabo el programa de rescate de flora en el área verde con una superficie de 1,232.39 m<sup>2</sup>, que tendrá la conservación de elementos vegetales en las áreas verdes y/o el trasplante de ejemplares vegetales que presenten buen porte y buenas características físicas se pretende contrarrestar la pérdida de este servicio ambiental.

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

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

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

La infiltración se define como el proceso por el cual el agua penetra por la superficie del suelo y llega hasta sus capas inferiores por lo que es prioritario la recarga de los mantos freáticos.

Muchos factores del suelo afectan el control de la infiltración, así como también controlan el movimiento del agua dentro del mismo y su distribución durante y después de la infiltración.

De acuerdo a los cálculos presentados por el técnico en donde se somete a evaluación 1.0097 ha para cambio de uso de suelo, se observa que la precipitación media anual de 800 mm, con un coeficiente de escurrimiento de 0.40, por lo tanto, el área del proyecto presenta una infiltración actual de 4026.60 m<sup>3</sup>/año, sin embargo, con el desarrollo del proyecto, es claro que disminuirá la infiltración de agua en el subsuelo por la remoción de vegetación. Por consecuencia en la





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

estimación del coeficiente de escurrimiento (0.45), y una vez realizado el desmonte y despalme del terreno, la infiltración es de 3622.72 m<sup>3</sup>/año, por lo que se deberá mitigar la infiltración.

Las medidas de mitigación para evitar la disminución de captación de agua por causa de este proyecto consiste en la ejecución áreas verdes para la infiltración y la construcción de dos zanjas bordo, finalmente constituye el Escenario 3, ya que se determinó el coeficiente de escurrimiento, una evotranspiración, se determina que con las medidas de mitigación (área verdes y zanjas bordo) en su conjunto se estima una infiltración de 4.82 m<sup>3</sup>/día, por lo que se estaría mitigando la el déficit de la infiltración.

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

1. 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





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

base a los datos específicos en el artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, dicho programa se anexa al presente Resolutivo.

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

El artículo 97 establece:

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

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

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

Mediante oficio N° 139.04.1.- 0671 (24) de fecha 12 de agosto 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 **\$115,612.60 (ciento quince mil seiscientos doce pesos 60/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.53 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

- iv. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 144, párrafo primero, del RLGDFS, mediante ESCRITO LIBRE de fecha 04 de septiembre de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 04 de septiembre de 2024, EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 115,612.60 (ciento quince mil seiscientos doce pesos 60/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.53 hectáreas con vegetación de Matorral submontano, para aplicar preferentemente en el estado de Nuevo León.

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 93, 94, 95, 96, 97, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

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 1.0097 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey en el estado de Nuevo León, promovido por EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, 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: CUS Callejón de los Encinos,  
Coordenadas UTM, Datum WGS, Zona 14

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	378988.14	2823995.36
2	378986.23	2824000.15
3	378983	2824006.72
4	378978.29	2824018.09
5	378975.82	2824026.99
6	378982	2824030.55
7	378983.35	2824043.69
8	378981.3	2824050.54
9	378980.76	2824054.17
10	379023.02	2824055
11	379096.11	2823932.55
12	379021.56	2823898.37
13	378984.77	2823994.05

- 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: CALLEJÓN DE LOS ENCINOS

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-19-039-CDE-001/24

Especie	Nº de individuos	Volúmen	Unidad de medida
Ehretia anacua	255	1.68074	Metros cúbicos
Celtis pallida	42	.01854	Metros cúbicos
Celtis laevigata	21	.89642	Metros cúbicos





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

Melia azedarach	21	.6977	Metros cúbicos
Vachellia farnesiana	127	.66827	Metros cúbicos
Acacia rigidula	340	.73747	Metros cúbicos
Zanthoxylum fagara	191	.45886	Metros cúbicos
Havardia pallens	64	.12062	Metros cúbicos
Quercus virginiana	85	.0229	Metros cúbicos

- III. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.
- IV. 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.
- V. 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 X y XI de este Resolutivo.
- VI. Por ningún motivo, el producto resultante de la preparación del sitio ya sea vegetal o suelo producto del despalme, será depositado o almacenado en predios vecinos, así mismo los insumos requeridos deberán ser almacenados únicamente dentro del polígono(s) autorizados, por lo que LA PROMOVENTE, deberá de mantener una supervisión permanente sobre las empresas involucradas en el desarrollo de proyecto para hacerlas cumplir el presente término, así mismo deberá presentar las evidencias que demuestren su cumplimiento dentro de los reportes señalados en el presente resolutivo
- VII. 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.
- VIII. El promovente deberá implementar las obras necesarias para la estabilización de taludes, así como su restauración, con el fin de evitar la pérdida de suelo. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refieren los Términos X y XI de este Resolutivo.
- IX. 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.





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

- x. 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.

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

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

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

- xii. 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.
- xiii. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término X y XI de este Resolutivo.
- xiv. 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 X y XI de este Resolutivo.





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

- XV. 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.
- XVI. Se deberá comunicar por escrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de 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.
- XVII. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 4 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Oficina de Representación, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- XVIII. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de cinco años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- XIX. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 35, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

- I. El C. EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, será único responsable ante la PROFEPA en el estado de Nuevo León, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. El C. EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, será único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.
- III. La Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Nuevo León, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- IV. El C. EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, 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





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

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. EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, 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 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.





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN OFICIO N° 139.04.1.- 0798 (24)

**TERCERO.-** Notifíquese personalmente a EDER ALBERTO AGUSTÍN TRISTÁN MUÑÍZ, en su carácter de representante legal de BANCO BANCREA, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO BI4421, la presente resolución del proyecto denominado **CALLEJÓN DE LOS ENCINOS**, con ubicación en el o los municipio(s) de Monterrey 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**  
**TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN NUEVO LEÓN**

**ING. PABLO CHÁVEZ MARTÍNEZ**

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

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

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

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

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

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

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

Presidencia Municipal de Monterrey, N.L. Presente.

16.25S.712-19.1.074/2023

PChM/ ANBE/ MATH

