



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

Bitácora: 32/MP-0054/07/23
C.P. 32ZA2023UD019
Guadalupe, Zac., 16 de enero de 2024

Casteberry Bienes Raíces, S.A. de C.V.
Presente

At n Jesús Cortés García
Representante legal

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (MIA-P) correspondiente al proyecto "Fraccionamiento Poeta, Jerez, Zacatecas", que en lo sucesivo se denominará el **proyecto**, presentada por Jesús Cortés García en su carácter de representante legal de José Antonio Delgado Vargas en lo sucesivo el **Promovente**, con pretendida ubicación en el municipio de Jerez, en el Estado de Zacatecas.

RESULTANDO

- I. Que el 18 de julio de 2023, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Oficina de Representación en Zacatecas de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), el escrito de la misma fecha, a través del cual **Jesús Cortés García** en su carácter de representante legal del **Promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su análisis y resolución, mismo que quedó registrado con la clave 32ZA2023UD019.
- II. Que el 18 de julio de 2023, mediante el oficio número ORE152-200/1001/2023, de la misma fecha, esta Oficina de Representación previno al **Promovente**, que con fundamento en lo establecido en el párrafo tercero, fracción I del artículo 34 de la Ley General del equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**), para que realizara a su costa la publicación de un extracto del **proyecto** en un periódico de amplia circulación en el estado de Zacatecas dentro del plazo de cinco (5) días, contados a partir de la fecha en que se presentó la **MIA-P** a esta Unidad Administrativa y posterior a la publicación presentara ante esta Unidad Administrativa, la publicación referida, tal y como lo establece el artículo 42 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), con el fin de tener evidencia de que cumplió en tiempo y forma con lo requerido por la **LGEEPA**.
- III. Que el día 20 de julio de 2023, la **SEMARNAT** publicó a través de la Publicación número 32 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, en el listado de los proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental en el período del 13 al 19 de julio de 2023 (incluyendo extemporáneos), dentro de los cuales se incluyó el **proyecto**.
- IV. Que el 20 de julio de 2023, el **Promovente**, mediante escrito libre del 19 de julio del mismo año, en cumplimiento del párrafo tercero, fracción I del artículo 34 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**), presentó la publicación del extracto del **proyecto** en la página 6 del periódico "IMAGEN", de su edición del día 20 de julio de 2023, dentro del plazo establecido para tal efecto. Dicha publicación se integró al expediente administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 fracción II del **REIA**.
- V. Que el 20 de julio de 2023, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 de la LGEEPA y 21 de su REIA, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Zacatecas integró el expediente administrativo y técnico del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Aquiles Serdán No. 4 Col. Centro Guadalupe, Zacatecas. C.P. 98600.



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

- VI. Que mediante el oficio número ORE152-200/1228/2023, de fecha 06 de septiembre de 2023, esta Oficina de Representación requirió al Promovente a efecto de que presentara información adicional a la contenida en su solicitud mediante la cual presentó la **MIA-P** quedando suspendido el procedimiento de evaluación en materia de impacto Ambiental y cambio de uso de suelo del **proyecto**, apercibiéndolo en los términos del artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la cual consistió en lo siguiente:

III. Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos aplicables en Materia Ambiental y, en su caso, con la Regulación sobre Uso del Suelo.

En este capítulo el **Promovente** debe demostrar que el proyecto es viable en cuanto a que se ajusta a las disposiciones jurídicas ambientales que le son aplicables, es decir, se debe vincular (relacionar) el proyecto con cada norma jurídica vigente, evidenciando mediante un análisis sustentado en información técnica, que se cumple con las regulaciones aplicables.

Para tal fin, se requiere en primera instancia, que el Promovente identifique los instrumentos jurídicos, normativos o administrativos que regulan la obra y/o la actividad que integra su proyecto, inmediatamente deberá hacer un análisis que determine la congruencia de cómo se ajusta el proyecto a las disposiciones de dichos instrumentos, derivado de lo anterior:

1. En la página 31 de 41 hace referencia "En este caso el proyecto se inclina hacia el aprovechamiento de materiales pétreos", deberá aclarar dicho párrafo, ya que en la MIA-P del proyecto no contempla la aprovechamiento de materiales pétreos.
2. Deberá hacer la correcta vinculación de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, para la evaluación de impacto ambiental, ya que no hace referencia a qué artículos son aplicables al **proyecto** y su vinculación con los mismos.
3. Considerando que el predio del **proyecto** se localiza en la colindancia con la zona urbana de la cabecera municipal de Jerez, Zacatecas, deberá presentar la **vinculación** aplicable al proyecto con el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jerez, Zacatecas, vigente**.
4. Con el objeto de verificar que el proyecto se ajusta a las disposiciones del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jerez**, deberá presentar en **original y copia para cotejo** los siguientes documentos:
 - a) **Constancia de compatibilidad urbanística estatal** vigente, emitida por la autoridad competente del Gobierno del estado de Zacatecas.
 - b) **Constancia de compatibilidad urbanística municipal**, emitida por la Presidencia Municipal de Jerez, Zacatecas.

IV.- Descripción del Sistema Ambiental y señalamiento de la problemática Ambiental detectada en el Área de Influencia del proyecto.

En este capítulo, si bien el **Promovente** presenta una delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) y el Área de Influencia (**AI**) del **proyecto**, debe considerarse que la correcta definición de un Sistema Ambiental (**SA**), así como un Área de Influencia (**AI**) correspondientes al **proyecto** son parte medular para la correcta valoración del mismo. En este sentido, la información presentada en la MIA-P para la delimitación realizada, carece de un sustento técnico y ambiental adecuado que justifique sus límites geográficos, tomando en cuenta que la superficie del proyecto es de **3.6717** ha y la del Sistema Ambiental de **19,225.1863** ha, la superficie del **proyecto** representa apenas un 0.019% de la del **SA**, por lo que entre los dos ámbitos espaciales no existe una relación comparativa y proporcional para determinar la interrelación del **proyecto** con el **SA**.

Para esta delimitación la **Promovente** deberá considerar que el **SA** es entendido como el espacio definido con base en las interacciones e interrelaciones entre los medios abiótico y biótico y, en su caso, socio económico de la región donde se pretende establecer el proyecto. La correcta delimitación obtenida del **SA** es la clave para la determinación de impactos y de las medidas de prevención, mitigación o compensación de los mismos. Mientras que por área de influencia debe considerarse el área geográfica cuyos límites están definidos por el alcance máximo de los impactos al



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

ambiente, significativos o relevantes, más un área de amortiguamiento. Por lo anterior no se cuenta con los elementos necesarios para la evaluación del proyecto, al no contar con una correcta descripción del ecosistema en que se pretenden desarrollar las obras. En función de esto, la Promovente deberá reestructurar este capítulo, considerando los siguientes puntos:

5. Redefinir el Sistema ambiental (SA) para el **proyecto**, señalando la justificación técnica y ambiental que respalde esta definición, considerando una superficie que guarde relación comparativa con la del **proyecto**, identificando en un **plano a escala legible** y con simbología adecuada su delimitación y superficie. Se debe considerar para la delimitación, que el predio del **proyecto** se localiza en la colindancia con la zona urbana de Jerez.

Siempre y cuando esta delimitación permita identificar:

1. El potencial impacto ambiental que podría generar el **proyecto** en un determinado espacio geográfico;
2. La zona de influencia directa e indirecta en dicho espacio geográfico;
3. Impactos ambientales preexistentes
4. Las medidas de mitigación y compensación ante el escenario estudiado y el desarrollo del proyecto; y
5. Escenarios ambientales sin el proyecto, con el proyecto sin medidas de mitigación y con el proyecto con medidas de mitigación.

6. Describir la **problemática ambiental** detectada en el Área de Influencia (AI) del **proyecto**.

7. Con base en los muestreos realizados, deberá presentar la siguiente información con respecto a la flora y fauna silvestre presentes en el Área de Influencia,

- I. Número de especies, individuos, géneros, familias que se ubiquen por estrato, señalando las especies que sean consideradas en más de un estrato.
- II. Presentar listado de especies con su respectivo arreglo taxonómico, número de individuos, estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y tratados y/o acuerdos de que México forme parte.
- III. Análisis de biodiversidad y valores ecológicos con su respectiva descripción textual de los valores obtenidos, así como las conclusiones que se obtengan de estos resultados.
- IV. Análisis comparativo entre SA, AI y AP, que señale el grado de similitud existente entre el área del proyecto y el entorno.

V y VI. Identificación, descripción y evaluación y Medidas Preventivas y de Mitigación de los Impactos Ambientales.

8. Una vez desarrollada la información requerida para los capítulos anteriores, el **Promovente** deberá, de ser el caso, **rectificar y/o ampliar** la información contenida en los capítulos V y VI, respecto de los impactos ambientales identificados, así como las medidas de prevención, mitigación y/o compensación, considerando que dichas medidas deben ser congruentes con los impactos ambientales identificados para cada componente ambiental que se verá afectado; en este sentido, deberá presentar los impactos ambientales adversos identificados conforme a las metodologías empleadas y las medidas propuestas para cada impacto, la información deberá presentarse de forma tabular, que deberá tener la siguiente estructura:

Componente ambiental	Impacto ambiental identificado	Medida propuesta	Tipo de medida (prevención/mitigación)	Etapas en la que se aplicará

La respuesta a este oficio deberá estar sustentada con información técnica, científica verificable y actualizada, debiendo enlistar en un anexo las referencias bibliográficas correspondientes, presentando la información en **original impreso** en idioma español, en el programa Word y dos copias en medio digital, una de las cuales se destinará para los fines de consulta al público que establece el artículo 34 de la LGEEPA.



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

VII. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 24 del **REIA** y 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), esta Oficina de Representación solicitó a las siguientes dependencias su opinión sobre el proyecto:

Dependencia	No. oficio	Fecha notificación
Presidencia Municipal de Jerez	ORE152-200/1229/2023	12/sep/2023
Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial	ORE152-200/1598/2023	07/dic/2023

VIII. Que mediante escrito de fecha 11 de octubre de 2023, recibido el día 12 de octubre del año en curso, José Antonio Delgado Vargas, informó a esta Oficina de Representación del cambio de propietario del predio motivo de la presente resolución, ubicado en el Bajío de las Margaritas, ex Hacienda de Ciénega el municipio de Jerez de García Salinas, en el estado de Zacatecas; para acreditar lo manifestado, anexó la siguiente documentación:

- a) Escritura Pública número 7,918 de fecha 28 de junio de 2023, pasada ante la fe del Notario Público número Cincuenta y tres de Loreto, Zacatecas, la cual contiene la formalización del contrato de compra venta celebrado entre José Antonio Delgado Vargas y por otra parte la persona moral denominada Casterry Bienes Raíces, S.A. de C.V., respecto de un predio rústico de agostadero identificado como "Bajío de Las Margaritas", ubicado al Sureste de la Ex-hacienda de Ciénega de Jerez, Zacatecas, con una superficie de 03-61-17 hectáreas.
- b) Escritura Pública número 18,368 de fecha 06 de septiembre de 2021, pasada ante la fe del Notario adscrito en la Notaría Pública número cuarenta y cuatro de Guadalupe, Zacatecas, la cual contiene la constitución de sociedad mercantil denominada "Casterry Bienes Raíces" Sociedad Anónima de Capital Variable; en este mismo instrumento, se designa a Jesús Cortés García como Administrador único y como representante legal de la sociedad.
- c) Contrato de cesión de derechos de fecha 18 de septiembre de 2023, celebrado entre José Antonio Delgado Vargas, como "Cedente" y "Casterry Bienes Raíces" Sociedad Anónima de Capital Variable, como "Cesionaria", en su punto 2, el "Cedente" manifiesta su voluntad de ceder y transferir todos y cada uno de los derechos y obligaciones sobre el cambio de uso de suelo de un predio rústico de agostadero identificado como "Bajío de Las Margaritas", ubicado al Sureste de la Ex-hacienda de Ciénega de Jerez, Zacatecas, con una superficie de 03-61-17 hectáreas, respecto de la autorización otorgada por la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Zacatecas, a través del oficio No. ORE152-201/1253/2023.
- d) Copia de la identificación oficial de José Antonio Delgado Vargas y de Jesús Cortés García.

En virtud de la documentación presentada, se reconoce por parte de esta Oficina de Representación como titular del presente trámite de solicitud de autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**) correspondiente al proyecto "**Fraccionamiento Poeta, Jerez, Zacatecas**", a la empresa denominada **Casterry Bienes Raíces, S.A. de C.V. (Promovente)**, para todos los efectos legales procedentes relacionados con esta resolución.

IX. Que mediante escrito del 30 de noviembre de 2023, recibido en el ECC de esta Oficina de Representación en la misma fecha, el **Promovente** presentó la información solicitada y mencionada en el Resultando VI del presente oficio, para continuar con el Procedimiento de Evaluación de la MIA-P. Dicha información se integró al expediente administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 fracción I del **REIA**.



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

- X. Que el día 09 de enero de 2024, se recibió el oficio No. 0843 de fecha 18 de diciembre de 2023, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial da respuesta a la solicitud de opinión solicitada por esta Oficina de Representación, referida en el Resultando VII del presente oficio, la cual será tomada en cuenta en esta Resolución, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 35 párrafo segundo de la LGEEPA.
- XI. Que a la fecha de emisión de la presente resolución y sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos administrativos, esta Oficina de Representación no obtuvo respuesta de la solicitud de opinión técnica emitida al Municipio de Jerez, señalada en el Resultando VII de la presente resolución, por lo anterior, transcurrido el plazo establecido en el oficio señalado en el Resultando antes citado, esta Oficina de Representación procede a determinar lo conducente conforme a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Interior de la SEMARNAT, en la LGEEPA y en el REIA, y

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Zacatecas, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 18, 26 y 32 bis fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3, 4, 5 fracciones II, VI, X, XI y XXII, 28 primer párrafo y fracción VII; 30 primer párrafo, 34 primer párrafo y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 3, 4 fracciones I y VII, 5 inciso O) fracciones I y II, 9, 22, 24, 38 primer párrafo, 44, 45 y 46 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA); 2, 3 fracción V; 13, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º fracción VII inciso a), 34 fracción XIX y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el **proyecto**, éstas son de competencia Federal en materia de evaluación de impacto ambiental, por tratarse del Cambio de uso del suelo de Áreas Forestales para la construcción de un fraccionamiento habitacional, conforme a lo dispuesto por los artículos 28 fracciones VII de la **LGEEPA** y artículo 5º inciso O) fracciones I y II, del **REIA**.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, el **Promoviente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (**MIA-P**), para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le es aplicable únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente del **proyecto**, éste fue puesto a disposición del público de acuerdo a lo indicado en el resultando V del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del **PEIA**, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**. Al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión pública de información, observaciones o manifestación alguna por parte de algún miembro u organismo no gubernamental de la comunidad referente al **proyecto**.



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

- Que esta Unidad Administrativa en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 35 de la **LGEIPA**, una vez presentada la **MIA-P**, inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Oficina de Representación se debe sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; así mismo, se deberán evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que, esta Oficina de Representación procede a dar inicio a la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto**, tal y como lo dispone el artículo de mérito y en términos de lo que establece el **REIA** para tales efectos, obteniendo los siguientes resultados:

Descripción del proyecto

- Que la fracción II del Artículo 12 del **REIA**, impone la obligación de incluir en la **MIA-P** sometida a evaluación, una descripción del **proyecto** y una vez analizada la información que integra la **MIA-P** y la información adicional, y de acuerdo con lo manifestado por la **Promovente**, el **proyecto** se localiza en el Bajío de Las Margaritas, Ex hacienda de Ciénega, en la cabecera municipal de Jerez, Zacatecas, y consiste en el cambio de uso de suelo de un área forestal en una superficie de 3-67-17.00 ha (36,717.000 m²).
- a) **Características:** El **proyecto** consiste en el cambio de uso de suelo en áreas forestales por la remoción de vegetación forestal, para la construcción de un desarrollo habitacional de tipo interés social, en un predio cuya superficie total es de 36,717.000 m², estará conformado por 7 manzanas con un total de 161 lotes (127 lotes tipo, 34 irregulares y 1 área de donación).

La distribución de las superficies que conformarán el fraccionamiento es la siguiente:

Cuadro de superficies						
Manzana	Lotes			Vendible m ²	Donación	Superficie
	Lt	Irr	Total			
1	10	4	14	1,815.39		
2	18	6	24	2,861.29		
3	18	8	26	3,048.45		
4	20	7	27	3,235.86		
5	22	6	28	3,422.96		
6	10	1	11	1,315.27	1	5,507.55
7	29	2	31	3,766.98		
Total	127	34	161	19,466.20	1	5,507.55

Total de lotes = 162



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

Cuadro de superficies		
Tipo	Superficie m ²	Porcentaje
Área habitacional	19,466.20	53.02
Vialidades	11,142.250	30.35
Donación	5,507.55	15.00
Lote vendido	600.00	1.63
Total a fraccionar	36,717.00	100

b) **Ubicación:** El **proyecto** se localiza en un lugar conocido como el Bajío de las Margaritas, ex hacienda de Ciénega el municipio de Jerez, en el estado de Zacatecas, específicamente en las siguientes coordenadas:

Cuadro de construcción del predio de interés para el proyecto "Fraccionamiento Poeta".

No.	Superficie (ha)	X	Y
1	3.658861	708311.102	2507641.47
2	3.658861	708341.196	2507646.77
3	3.658861	708341.196	2507667.77
4	3.658861	708402.86	2507678.83
5	3.658861	708473.14	2507685.43
6	3.658861	708424.762	2507405.95
7	3.658861	708305.004	2507413.56

Cuadro de construcción del polígono de CUST para el proyecto "Poeta".

No.	Superficie (ha)	X	Y
1	2.260613	708305.0041	2507413.563
2	2.260613	708311.1023	2507641.475
3	2.260613	708341.196	2507646.772
4	2.260613	708341.196	2507667.77
5	2.260613	7084402.8596	2507678.827
6	2.260613	708473.14	2507685.43
7	2.260613	708459.94	2507609.172
8	2.260613	708440.4399	2507598.046
9	2.260613	708429.1054	2507584.104
10	2.260613	708430.2814	2507574.633
11	2.260613	708425.3461	2507559.363
12	2.260613	708411.092	2507558.787
13	2.260613	708403.2204	2507570.438

"Fraccionamiento El Poeta, Jerez, Zacatecas"
José Antonio Delgado Vargas
Página 7 de 14



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

14	2.260613	708400.2934	2507551.212
15	2.260613	708393.0465	2507534.262
16	2.260613	708386.4954	2507519.72
17	2.260613	708371.8654	2507508.817
18	2.260613	708350.9642	2507496.075
19	2.260613	708337.95	2507484.444
20	2.260613	708327.3754	2507471.326
21	2.260613	708321.1124	2507449.656
22	2.260613	708325.336	2507423.652
23	2.260613	708327.6618	2507412.122
24	2.260613	708305.0041	2507413.563

7. Que, con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud en materia de impacto ambiental, respecto del Trámite de solicitud de autorización de la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**) correspondiente al proyecto denominado "**Fraccionamiento Poeta, Jerez, Zacatecas**", establecidos en los artículos 30 y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículos 12, 22, 36 y 44 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Oficina de Representación se abocó a la revisión de la información y documentación que fue presentada en la **MIA-P** y considerando que mediante el oficio ORE152-200/1228/2023 de fecha 06 de septiembre de 2023 se le requirió información adicional de la **MIA-P**, la cual se presentó ante esta Oficina de Representación el día 30 de noviembre de 2023 y se ha determinado que la **MIA-P** no cumple con lo requerido, específicamente:

III. Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos aplicables en Materia Ambiental y, en su caso, con la Regulación sobre Uso del Suelo.

En el oficio ORE152-200/1228/2023, referido en el resultando VI del presente oficio, se solicitó la siguiente información y/o documentación:

*En este capítulo el **Promovente** debe demostrar que el proyecto es viable en cuanto a que se ajusta a las disposiciones jurídicas ambientales que le son aplicables, es decir, se debe vincular (relacionar) el proyecto con cada norma jurídica vigente, evidenciando mediante un análisis sustentado en información técnica, que se cumple con las regulaciones aplicables.*

Para tal fin, se requiere en primera instancia, que el Promovente identifique los instrumentos jurídicos, normativos o administrativos que regulan la obra y/o la actividad que integra su proyecto, inmediatamente deberá hacer un análisis que determine la congruencia de cómo se ajusta el proyecto a las disposiciones de dichos instrumentos, derivado de lo anterior:

1...

3. Considerando que el predio del **proyecto** se localiza en la colindancia con la zona urbana de la cabecera municipal de Jerez, Zacatecas, deberá presentar la **vinculación** aplicable al proyecto con el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jerez, Zacatecas, vigente**.



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

4. Con el objeto de verificar que el proyecto se ajusta a las disposiciones del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jerez**, deberá presentar en **original y copia para cotejo** los siguientes documentos:

- a) **Constancia de compatibilidad urbanística estatal** vigente, emitida por la autoridad competente del Gobierno del estado de Zacatecas.
- b) **Constancia de compatibilidad urbanística municipal**, emitida por la Presidencia Municipal de Jerez, Zacatecas.

Respuesta al Requerimiento: El **Promovente** manifiesta que no es posible hacer la vinculación con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jerez, Zacatecas, vigente, toda vez que este, aún está en proceso de elaboración.

El **Promovente** manifiesta en la información adicional: "*se anexan las constancias señaladas*".

Evaluación. El **Promovente** no presenta las constancias de compatibilidad urbanística requeridas en el oficio ORE152-200/1228/2023, referido en el Considerando VI. En la información adicional presentada, anexa copia del oficio No. 767 de fecha 29 de noviembre de 2023, firmado por el Secretario de Gobierno Municipal de Jerez, Zacatecas, donde se le notifica a Jesús Cortés García, representante legal de Casterry Bienes Raíces, S.A. de C.V., el documento "Certificación del punto de acuerdo de cambio de uso de suelo del "Fraccionamiento Poeta", mismo que fue aprobado por mayoría de votos en sesión ordinaria No. 93 de fecha 29 de noviembre de 2023. Que el Acta de Cabildo número 93, a la que se hace referencia en la Certificación, se refiere a la "Presentación de dictamen de cambio de uso de suelo del Libro de Actas No. IV del H. Ayuntamiento 2021-2024", en dicha Acta se asienta lo siguiente:

"Jerez de García Salinas, Zacatecas, a 29 de noviembre del año 2023. Dictamen de la Comisión Especial.

Dictamen que se emite de conformidad a lo establecido por el artículo 86, fracción V de la Ley Orgánica del Municipio del Estado de Zacatecas.

Por recibida la solicitud presentada en lectura de correspondencia dentro de la sesión ordinaria XLIII, en fecha 28 de septiembre del año en curso, donde se tiene al Lic. Jesús Cortez García, representante legal de Casterry Bienes raíces S.A. de C.V. solicitando la aprobación de cambio de uso de suelo del proyecto denominado "Fraccionamiento Poeta", por lo que para tal efecto se conforma la Comisión Especial Correspondiente."

Asimismo, en el Resolutivo TERCERO del Acta de de Cabildo número 93, se determina:

*"TERCERO. Esta Comisión Especial determina sí autorizar la solicitud de **cambio de uso de suelo** del proyecto denominado "Fraccionamiento Poeta"*

Que del análisis de la información y documentación presentada por el **Promovente**, específicamente el oficio No. 767 de fecha 29 de noviembre de 2023 y del Acta de Cabildo ya citada, se observa que se **autoriza el cambio de uso de suelo** del proyecto denominado "Fraccionamiento Poeta", **atribución que es exclusiva de la Federación** a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en lo dispuesto por la fracción XXX del artículo 10 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que a la letra dice:



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

"Artículo 10. Son atribuciones de la Federación:

I...

XXX. **Expedir, por excepción, las autorizaciones de cambio de uso del suelo de los terrenos forestales, así como controlar y vigilar el uso del suelo forestal;**"

El énfasis es de esta Oficina de Representación

Derivado de lo anterior, esta Unidad Administrativa concluye que **no se dio cumplimiento** a lo solicitado en este punto.

Opiniones recibidas

8. Que en el oficio referido en el Resultando X del presente resolutivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Zacatecas, emitió su opinión con respecto al **proyecto**, de la que se destaca la siguiente:

*"Una vez realizado la ubicación del predio de acuerdo a las coordenadas proporcionadas sobre el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jerez, Publicado en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado el 17 de enero del 2004, se observó que se encuentra ubicado en áreas consideradas de Preservación Ecológica, en donde el uso de suelo habitacional densidad alta, media y baja esta **prohibida su ocupación**, por lo que no es procedente continuar con los trámites ante su dependencia."*

9. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, se establece que para la autorización de las obras y actividades listadas en el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezca la propia LGEEPA, su REIA, las Normas Oficiales Mexicanas, así como los **programas de desarrollo urbano** y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. En este sentido, y con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los Considerandos 7 y 8 que integran la presente resolución, en donde se estableció la valoración de la información que integra la **MIA-P**, a través de la cual se determinó que el **Promovente** no presentó los elementos suficientes que demostraran la viabilidad ambiental del proyecto, ya que en la zona donde pretende desarrollar el **proyecto** está considerada como de *Preservación Ecológica*, conforme a lo señalado en el Considerando anterior.

10. Bajo este contexto esta autoridad advierte que de autorizarse el proyecto para la construcción de un fraccionamiento habitacional en una superficie de 3.6717 hectáreas, **significaría contravenir** lo dispuesto en los artículos 35 párrafos primero, segundo y tercero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el principio *in dubio pro natura* (a favor de la naturaleza), que señala: *Siempre que en un proceso haya una colisión entre el medio ambiente y otros intereses, y los daños o riesgos no sean claros por falta de información, deberá prevalecer la interpretación que garantice la conservación del medio ambiente*. "Está indisolublemente vinculado con los diversos de prevención y precaución, pues se ha entendido que, ante la duda sobre la certeza o exactitud científica de los riesgos ambientales, se debe resolver en favor de la naturaleza". Este debe ser "mandado interpretativo general de la justicia ambiental, en el sentido de que en cualquier conflicto ambiental debe prevalecer, siempre, aquella interpretación que favorezca la conservación el medio ambiente"



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

11. Correlativamente, y como resultado del análisis realizado y plasmado en los CONSIDERANDOS anteriores, se concluye que el **proyecto** no da cumplimiento a lo establecido en el artículo 44 del REIA, en virtud de que la **Promovente** no prueba la certeza científica absoluta que el **proyecto** respetará la integridad funcional y la capacidad de carga¹ de los ecosistemas asociados al mismo, careciendo esta Oficina de Representación de elementos para determinar si los cambios que pudieran ocasionarse en el Área del **proyecto**, en relación con los cambios que se producirán en los ecosistemas a nivel del **SA**, permitirán mantener la integridad y capacidad de carga de dichos ecosistemas; lo anterior, considerando que el desarrollo del **proyecto**, no puede considerarse como un ente aislado, sino que por el contrario, debe ser evaluado en un contexto regional, presentando todo un análisis ecosistémico que demuestre que dicha integridad funcional y capacidad de carga se mantendrán, sirviendo de apoyo la siguiente tesis:

Registro digital: 2012847

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo: Aislada

DESEQUILIBRIO ECOLÓGICO PROVOCADO POR EL CAMBIO DE USO DE SUELO. NO DEPENDE DE LA EXTENSIÓN DEL TERRENO EN EL QUE ÉSTE SE REALICE, SINO DEL IMPACTO QUE ROMPE EL EQUILIBRIO DE UN ECOSISTEMA.

Un ecosistema es una comunidad de especies diferentes que interactúan entre sí y con su ambiente inerte de suelo, agua, otras formas de materia y la energía proveniente principalmente del sol. Su tamaño varía desde un charco de agua hasta un océano y desde un conjunto de árboles hasta un bosque; no tiene límites claros y no está aislado de otros, pues la materia y energía se mueven de un lugar a otro, por ejemplo, el suelo puede escurrirse de una pradera o un campo de cultivo a un río o lago cercanos; el agua del río fluye a los bosques, y así continúa su trayecto llevando consigo una variedad de elementos y especies. Así, la afectación a una extensión de terreno, cualquiera que sea su dimensión, se traslada a todo el ecosistema, independientemente de si las especies que tienen su hábitat en aquella se verán desplazadas o morirán, porque éste no sólo se compone de especies, sino también de materia inerte (suelo, agua y energía solar); de ahí que no puede concluirse que el daño ecológico provocado en una superficie pequeña ocasione un bajo impacto ambiental. En estas condiciones, el impacto existe, sea grande o pequeña la superficie afectada, porque se rompe el equilibrio de un ecosistema debido a la interrelación o conexión entre la flora, la fauna, el suelo, el agua y el aire que lo integran. Por tanto, el desequilibrio ecológico provocado por el cambio de uso de suelo no depende de la extensión del terreno en el que éste se realice, sino que hay que atender a las conexiones de la naturaleza, a través de los principios básicos de la ecología.

12. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, se establece que para la autorización de las obras y actividades listadas en el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. En ese sentido y con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los Considerandos de la presente resolución en donde se estableció la valoración de la información descrita en la **MIA-P**, a través de la cual se determinó que el **Promovente** no presentó los elementos suficientes que demostraran la viabilidad ambiental del **proyecto**.

¹ Reglamento de la LGEEPA en Materia de Áreas Naturales protegidas. Artículo 3 fracción IV.- **Capacidad de carga:** Estimación de la tolerancia de un ecosistema al uso de sus componentes, tal que no rebase su capacidad de recuperarse en el corto plazo sin la aplicación de medidas de restauración o recuperación para restablecer el equilibrio ecológico;



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

13. Que la **LGEEPA** dispone en el artículo 35 párrafo cuarto fracción III inciso a), que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización.

Cita textualmente

"Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;

b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o

c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate".

Que el **REIA**, en su artículo 45 fracción III, en concordancia con el artículo 35, párrafo cuarto, fracción III, inciso a), de la LGEEPA establece:

Artículo 45.- Una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

[...]

III. Negar la autorización en los términos de la fracción III del Artículo 35 de la Ley.

14. Por lo que, para los alcances del artículo 35 fracción III, inciso a) de la LGEEPA, y conforme a los argumentos expuestos en el análisis realizado por esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Zacatecas a la **MIA-P**, se concluye que el **Promovente** contraviene los artículos 30 de la LGEEPA y 12 fracciones III, IV, V y VI de su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, al no vincular las obras y actividades con el Programa de Desarrollo Urbano de Jerez; que la información presentada sobre la fauna en el sitio del proyecto no corresponde con la que realmente existe en el área del **proyecto**, al señalar la presencia de la especie *Puma concolor*, de la cual no acreditó que los individuos de *Puma* se encontraran en la zona del proyecto; que la identificación de los impactos ambientales es incongruente entre lo manifestado en la **MIA-P** y en la información adicional, en consecuencia las medidas de mitigación no son congruentes con los impactos ambientales cuyo objetivo es atenuar la posible afectación al ambiente donde se pretende realizar el proyecto durante las diferentes etapas que lo conforman y que la autoridad estatal determinó que el sitio del **proyecto**, se localiza en una zona de **preservación ecológica** en la cual se **prohíbe la construcción** de vivienda, por lo que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Zacatecas está imposibilitada jurídicamente para autorizar el **proyecto**, tal y como quedó evidenciado en los Considerandos del 7 al 11 del presente oficio resolutivo, por lo que conforme a los argumentos expuestos en los párrafos anteriores, se determina **negar la solicitud de autorización del proyecto**, en virtud de que contraviene lo establecido en los artículos ya citados de la **LGEEPA** y por lo tanto, se actualiza lo establecido en el artículo 35, fracción III, inciso a) del mismo ordenamiento jurídico.



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; en los artículos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo que se citan a continuación: 2, 3, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 3, 4, 5 fracciones II, X, XI y XXI, 15 fracciones, I, II, IV, VI, XI y XII, 28 primer párrafo y fracción VII; 30 y 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción III inciso a), 35 Bis y 176; del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental los artículos: 2, 3, fracciones I Ter, IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I y VII, 5º inciso O) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 12, 37 primer párrafo, 38 primer párrafo, 44 fracciones I y II, 45 fracción III y 46; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 3º fracción VII inciso a), 34 fracción XIX y 35 fracción X inciso c) y fracción XIV, esta Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados

RESUELVE:

PRIMERO. Negar la autorización solicitada para el proyecto "**Fraccionamiento Poeta, Jerez, Zacatecas**", con pretendida ubicación en el municipio de Jerez de García Salinas, Zacatecas, promovido por **José Antonio Delgado Vargas**, quien durante la etapa de evaluación del proyecto, vendió la superficie del proyecto y cedió los derechos a la empresa **Casterry Bienes Raíces, S.A, de C.V.**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 fracción III, inciso a) de la **LGEEPA**, conforme a lo señalado en los considerandos 7 al 14, del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO. Poner fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**, de conformidad con lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, procediendo esta Oficina de Representación a archivar el expediente como asunto totalmente concluido, para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO. El **Promovente** tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter ante esta Unidad Administrativa el proyecto al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes aplicables y señaladas en el presente oficio.

CUARTO. Se hace del conocimiento del **Promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA**, o podrá acudir a demandar la nulidad al Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

QUINTO. Reiterar que la legislación ambiental vigente establece que ninguna obra o actividad competente a la federación podrá ser realizada hasta no obtener la debida autorización en materia de impacto ambiental que emite esta Oficina de Representación.

SEXTO. Hacer del conocimiento de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en Zacatecas, para los efectos legales procedentes.

"Fraccionamiento El Poeta, Jerez, Zacatecas"
José Antonio Delgado Vargas

Página 13 de 14

Aquiles Serdán No. 4 Col. Centro Cuernavaca, Zacatecas, C.P. 96800 Teléfono: (482) 9239900

www.gob.mx/sema/naa



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas
Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Oficio No. ORE152-200/0081/2024

SÉPTIMO. Notifíquese la presente resolución a la empresa **Casterry Bienes Raíces, S.A, de C.V.,** por medio de su representante legal, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Atentamente
El Encargado del Despacho



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE ZACATECAS

Ing. José Luis Rodríguez

"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 Zacatecas, previa designación, firma el Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

- C.c.e.p.
- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.-Presente.
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Zacatecas. Presente.
- Presidente Municipal de Jerez, Zacatecas. Presente.
- Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales. Edificio
- Oficina de Representación de la PROFEPA en Zacatecas.

Expediente: 32ZA2023UD019
ING.JLRL/bjgm

"Fraccionamiento El Postal, Jerez, Zacatecas"
José Antonio Derigado Vargas
Página 14 de 14

