

**Área que clasifica.** - Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

**Identificación del documento.** - Versión pública del presente estudio en Materia Forestal y de Suelos.

**Partes clasificadas.** - **Partes clasificadas.-:** Domicilio particular, OCR de la credencial de elector, Teléfono y/o correo electrónico de terceros.

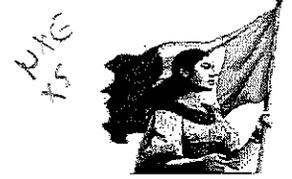
**Fundamento Legal.** - La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113, fracción 1, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

**Razones.** - Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.



**Firma del titular.** - LIC. GUILLERMO H. PORRAS QUEVEDO  
Titular de la Oficina de Representación en Yucatán.

Fecha y número del acta de la sesión del Comité donde se aprobó la versión pública. - **Resolución No. ACTA\_13\_2025\_SIPOT\_2T\_2025\_ART 65\_FXXV en la sesión celebrada el 11 de julio de 2025**, correspondiente al Artículo 65 fracción XXV, del segundo trimestre de 2025 del Sistema de Portales de Obligaciones de Transparencia.



## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

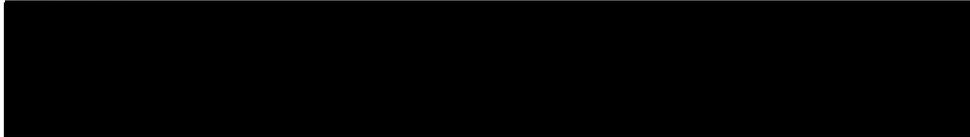
000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

Bitácora:31/DS-0010/09/24

Mérida, Yucatán, 01 de abril del 2025

**Asunto:** Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales "SAN BENITO 21"

**C. JOSÉ ESTEBAN CUEVAS CASANOVA**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL**  
**DENOMINADA BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN**  
**DE BANCA MÚLTIPLE**



*Recabi original*  
*Muel Antonio*  
*Mamto Cetino*  
*Muel Med C.*

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre del C. José Esteban Cuevas Casanova en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 1.030255 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **San Benito 21**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán, y

### RESULTANDO

1. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 04 de septiembre de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 04 de septiembre de 2024, el C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 1.030255 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **San Benito 21**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:





00629



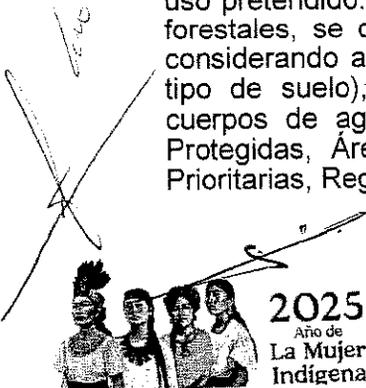
II. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/221/2024/2484 de fecha 05 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación, requirió al C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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 **San Benito 21**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

**Del Estudio Técnico Justificativo:**

1. CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL O LOS USOS QUE SE PRETENDAN DAR AL TERRENO.

1.4. Justificación técnica del nuevo uso

En este apartado se deberán exponer las razones que motiven el cambio de uso del suelo de los terrenos forestales, argumentando porque se consideran los más apropiados para el uso pretendido. En la explicación de los motivos para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se deberá incluir la evaluación de alternativas técnicas, sociales y económicas, considerando aspectos como: topografía del terreno (pendientes), geología (características y tipo de suelo); hidrología (cruces de corrientes perennes y/o intermitentes, cercanía de cuerpos de agua y zonas inundables), áreas de importancia ambiental (Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Interés para la Conservación de las Aves, Regiones Hidrológicas Prioritarias, Regiones Terrestres Prioritarias, Sitios Prioritarios), por los que atraviese el





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN 000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

proyecto; así como la cercanía de centros de población, vías de acceso existentes, áreas de importancia arqueológica y de comunidades indígenas, además de cumplir con las salvaguardas ambientales y sociales que permitan proteger el ecosistema del lugar.

### 2. CAPÍTULO 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.

#### IV. 2.1.2 Caracterización de la vegetación.

Se deberá presentar un análisis estadístico del índice de Jaccard en función tanto de los sitios de la cuenca como en los del Cambio de Uso de Suelo, para la vegetación, anfibios, reptiles, mamíferos y aves, con resultados concluyentes comparativamente.

Se deberá presentar en una carpeta electrónica; exclusivamente la información que se refiere a este capítulo. Dicha información deberá presentarse en formato Excel, la cual tendrá que contener la información de campo de cada sitio de muestreo, clasificada por estrato, el número de individuos por especie que fueron encontrados, deberán señalar y balizar cuanto menos dos sitios de muestreo, además de etiquetar el arbolado o arbusto de acuerdo al tipo de vegetación para que en su momento, esta información pueda ser verificada en campo.

### 3. CAPÍTULO 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.

#### V.1 Análisis de la biodiversidad.

Deberá presentar un análisis de los índices de diversidad y se sugiere utilizar metodologías de asociación de comunidades basadas en índices de similitud, de complementariedad u otra metodología que permita discernir la relevancia de la biodiversidad existente en la superficie para la cual se solicita el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, con relación a la biodiversidad estimada para la unidad hidrológico-forestal. La explicación de los resultados de dichos análisis debe ser clara y congruente con la información presentada en los demás capítulos del estudio técnico justificativo, misma que permita demostrar que el Sistema Ambiental tiene la suficiente capacidad de carga para absorber los impactos que provocará el proyecto al momento de remover la vegetación forestal.

### 4. CAPÍTULO 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.

1. Deberá de desarrollar a través del diseño de objetivos las acciones de prevención y mitigación, ya que deben estar sustentados en una serie de hitos; con sus respectivos pasos específicos, para garantizar su aplicabilidad y buena ejecución. En este sentido, para evitar la vulnerabilidad del ecosistema es necesario definir en los objetivos con base a la identificación de acciones potenciales de prevención y mitigación; evaluar los impactos de las acciones principales de prevención y mitigación en términos tecnológicos, ambientales, económicos, entre otros; desarrollar una ruta de acciones y responsabilidades por actividad, la





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

00629

implementación de acciones seleccionadas, el proceso de monitoreo a través de indicadores y evaluar los beneficios por las reducciones de los impactos al ecosistema. Abundar en el caso particular para la biodiversidad (flora y fauna), agua en calidad y cantidad. Deben integrar esta información en el análisis del cumplimiento de los supuestos normativos de excepción para autorizar en su caso el Cambio de Uso de Suelo.

### 5. CAPÍTULO XI. SERVICIOS AMBIENTALES QUE SERÁN AFECTADOS POR EL CAMBIO DE USO DE SUELO PROPUESTO.

Los servicios ambientales son los que brindan los ecosistemas forestales de manera natural o por medio del manejo sustentable de los recursos forestales, tales como: la conservación de la biodiversidad, la provisión del agua en calidad y cantidad y la captura de carbono. En este sentido deberá abundar sobre aspectos técnicos con los cuales se demuestre que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, 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. Deberá asimismo, abundar particularmente en este caso, para la biodiversidad y el recurso agua de calidad durante la operación del proyecto.

### 6. CAPÍTULO XII. ANÁLISIS QUE DEMUESTREN QUE LA BIODIVERSIDAD DE LOS ECOSISTEMAS QUE SE VERÁN AFECTADOS POR EL CAMBIO DEL USO DE SUELO SE MANTENGA.

Para dar cumplimiento a este capítulo se deberán aportar los datos y argumentos técnicos que demuestren que el proyecto es viable, para desahogar los preceptos normativos de excepción que señala el Artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en el sentido de demostrar que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga y se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal. El objetivo de este apartado es aportar las evidencias necesarias que demuestren que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales no compromete la permanencia, continuidad y capacidad de distribución de las especies de flora y fauna silvestre existentes en el Sistema Ambiental de la Microcuenca por la eliminación de la vegetación del área de cambio de uso de suelo y reducción de su hábitat.

### 7. CAPÍTULO 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.

Deberá integrar información adicional de los criterios ambientales de la UGA 006-APROV-DZE de la vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Yucatán (POETY) y los criterios que correspondan, respecto a las actividades a implementar el sentido de si las áreas de conservación y las acciones de rescate de especies propuestas son suficientes para su cabal cumplimiento.

Deberá integrar información adicional en la vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY). Deberá ampliar la información de las UGAs IXI01-BAR AP1-R y la IXI02-MAN ANP con respecto al criterio 57 sobre la implementación de sistemas ahorradores de agua y sistemas integrales de tratamiento, esto considerando la naturaleza del proyecto.

Deberá integrar más información sobre la vinculación de Áreas de Interés para la Conservación de las Aves, Regiones Hidrológicas Prioritarias, Regiones Terrestres Prioritarias,





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

000629

Sitios Prioritarios y Corredores Biológicos, entre otros que se relacionen. Asimismo, explicar de qué manera se vincula y cómo el proyecto es compatible con lo señalado en dichos ordenamientos, en su caso, cuales sería las acciones a desarrollar para su cumplimiento.

Deberá presentar un Programa de Conservación del Flamenco Rosa, explicando de qué manera se vincula y cómo el proyecto es compatible con lo señalado en dicho programa, en su caso, cuales sería las acciones a desarrollar para su cumplimiento.

### 8. CAPÍTULO XV LOS DEMÁS REQUISITOS QUE ESTABLEZCAN OTRAS DISPOSICIONES JURÍDICAS.

1. - Como se indicó en punto anterior, aquí deberá explicar de qué manera la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Convenios o tratados internacionales, Planes de Desarrollo en sus diferentes niveles, Leyes y sus Reglamentos (federales, estatales y municipales), Normas Oficiales Mexicanas, entre otros; se vinculan y cómo el proyecto es compatible con lo señalado en dichos instrumentos, en su caso, cuales sería las acciones a desarrollar para su cumplimiento.

2. -Deberá justificar con datos técnicos de que se cumplirán con los criterios establecidos en NOM-001-SEMARNAT-2021. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas residuales en aguas y bienes nacionales en el sentido de la manera de implementarse durante la etapa de operación del proyecto.

3. Deberá justificar con datos técnicos de que se cumplirán con los criterios establecidos en la NOM-022-SEMARNAT-2003. Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, en el sentido de la manera de implementarse durante la etapa de operación del proyecto.

4. Deberá justificar con datos técnicos de que se cumplirán con los criterios establecidos en la NORMA Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

iii. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 03 de diciembre de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el día 09 de diciembre de 2024, el C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°726.4/UARRN-DSFS/221/2024/2484 de fecha 05 de noviembre de 2024, la cual cumplió con lo requerido.

iv. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/204/2024/2176 de fecha 18 de septiembre de 2024 recibido el 23 de septiembre de 2024, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **San Benito 21**, con ubicación en el o los municipio(s) Ixil en el estado de Yucatán.

v. Que mediante oficio VI-0069-2025 de fecha 27 de enero de 2025, recibido en esta Oficina de Representación el día 31 de enero de 2025, 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 **San Benito 21**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán donde se desprende lo siguiente:

### De la opinión del Consejo Estatal Forestal

Calle 59B Núm. 238 Edificio "B", Por Avenida Zamná, Fraccionamiento Yucaltepén, C. P. 97238; Mérida, Yucatán,  
México Tel: (999)9421302; [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

000629

El Consejo Forestal del Estado de Yucatán respecto de la solicitud del Estudio Técnico Justificativo del Proyecto denominado SAN BENITO 21, acordó que el proyecto sea POSITIVO con las siguientes observaciones: PRIMERO. El polígono del proyecto, ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) IXI01-BAR\_AP1-R, no se contrapone a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), dado que es congruente con la construcción de una casa habitación. SEGUNDO. Reforestar una superficie con las mismas dimensiones físicas, y tipo de vegetación a remover, así como aportar información sobre las medidas necesarias que se implementarán para asegurar su permanencia al menos hasta que se acumule el carbono vegetal emitido por el desmonte del proyecto.

vi. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/017/2025/0115 de fecha 11 de febrero de 2025 esta Oficina de Representación notificó al C. José Esteban Cuevas Casanova en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE 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 **San Benito 21** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán atendiendo lo siguiente:

1. Verificar si la superficie y vegetación forestal que se pretende afectar corresponde a lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo. En su caso hacer las precisiones de superficies y tipos de vegetación objeto de diferencias.
2. Verificar si las coordenadas de ubicación del predio o los predios, así como las correspondientes a las áreas sujetas a cambio de uso del suelo en terrenos forestales corresponden a las manifestadas en el Estudio Técnico Justificativo.
3. Verificar si el volumen estimado por especie de materias primas a remover, corresponde con lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo.
4. Identificar el estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar. Precisar si es vegetación clímax o se encuentra en algún estadio de sucesión. Precisar si se trata de vegetación en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.
5. Verificar si existe inicio de obra en la superficie objeto de la solicitud que haya implicado cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en su caso, estimar la superficie involucrada y su ubicación.
6. Indicar si el área donde se llevará a cabo el proyecto, ha sido afectada por algún incendio forestal, en su caso, referir la superficie involucrada y el posible daño de ocurrencia del mismo.
7. Corroborar si los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el Estudio Técnico Justificativo y si las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales son las adecuadas. En caso contrario, hacer las precisiones necesarias.
8. Verificar si las especies de flora que se pretenden remover corresponden con lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo.
9. Verificar la existencia de especies de flora y fauna bajo estatus de riesgo clasificadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, en su caso, reportar el nombre común y científico a nivel de género y especie.
10. Verificar que el proyecto no afecte ni ponga en riesgo algún cuerpo de agua o manantial.

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 11 de Febrero de 2025 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

### Del informe de la Visita Técnica

1. La superficie fue verificada dentro del Sistema Nacional de Gestión Forestal de esta Dependencia en la cual tuvo algunas variaciones que no son significativas. Por lo tanto, la superficie propuesta para cambio de uso del suelo y la vegetación forestal corresponden a las manifestadas en el Estudio Técnico Justificativo de cambio de uso del suelo.
2. Por lo que corresponde a la georeferencia del predio se concluye que existe correspondencia entre lo manifestado en el estudio y lo verificado en la presente visita.
3. Como resultado de las observaciones realizadas en el campo y lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo, se encontró que no existe variación significativa entre el número de individuos y la cobertura reportados y los observados en campo.
4. La vegetación observada en el recorrido realizado en el predio, motivo de la solicitud de Autorización de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales corresponde a la vegetación tipo duna costera secundaria, el cual se caracteriza por presentar una distribución de vegetación heterogénea, donde hay áreas con abundantes herbáceas sin arbustos y otras áreas donde se observan numerosas especies arbustivas.
5. Durante el recorrido realizado en el predio no se detectaron obras de infraestructura que hayan implicado cambio de uso del suelo en terrenos forestales.
6. Durante el recorrido, no se encontró evidencia de que el predio haya sido afectado por algún incendio forestal, en consecuencia, no se proporciona información de la superficie involucrada ni de daños por tal causa.
7. Asimismo la información referida a los servicios ambientales enlistados para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, es congruente con las características del predio visitado. Por otra parte, las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales son adecuadas a las características del proyecto.
8. Durante el recorrido se pudieron observar la mayoría de las especies descritas por lo que la información manifestada corresponde a la establecida en el Estudio Técnico Justificativo.
9. Con respecto a la flora y fauna, durante el recorrido no se observaron todas las especies descritas, por lo cual se remite a la información manifestada en el Estudio Técnico Justificativo para este rubro.
10. Se constató que en el polígono donde se implementarán las obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se afecta directamente o pone en riesgo algún cuerpo de agua o manantial.

VIII. Que mediante oficio N° 726.4/UARRN-DSFS/038/2025/0333 de fecha 18 de febrero de 2025, 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 8 de marzo de 2023, respectivamente, notificó al C. José Esteban Cuevas Casanova en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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 **\$293,062.21 (doscientos noventa y tres mil sesenta y dos pesos 21/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.81 hectáreas con vegetación de dunas costeras, preferentemente en el estado de Yucatán.

IX. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 18 de marzo de 2025, recibido en esta Oficina de Representación el día 27 de marzo de 2025, el C. José Esteban Cuevas Casanova en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO

Calle 59B Núm. 238 Edificio "B", Por Avenida Zamná, Fraccionamiento Yucaltepén, C. P. 97238; Mérida, Yucatán, México Tel: (999)9421302; [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

000629

S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de \$ 293,062.21 (doscientos noventa y tres mil sesenta y dos pesos 21/100 M.N.) por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.81 hectáreas con vegetación de dunas costeras, preferentemente en el estado de Yucatán.

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

### CONSIDERANDO

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

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

#### Artículo 15...

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante ESCRITO S/N de fecha 04 de Septiembre de 2024, el cual fue signado por el C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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 1.030255 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **San Benito 21**, con pretendida ubicación en el municipio o los





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán. **000629** OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

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

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

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

*II. Lugar y fecha;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

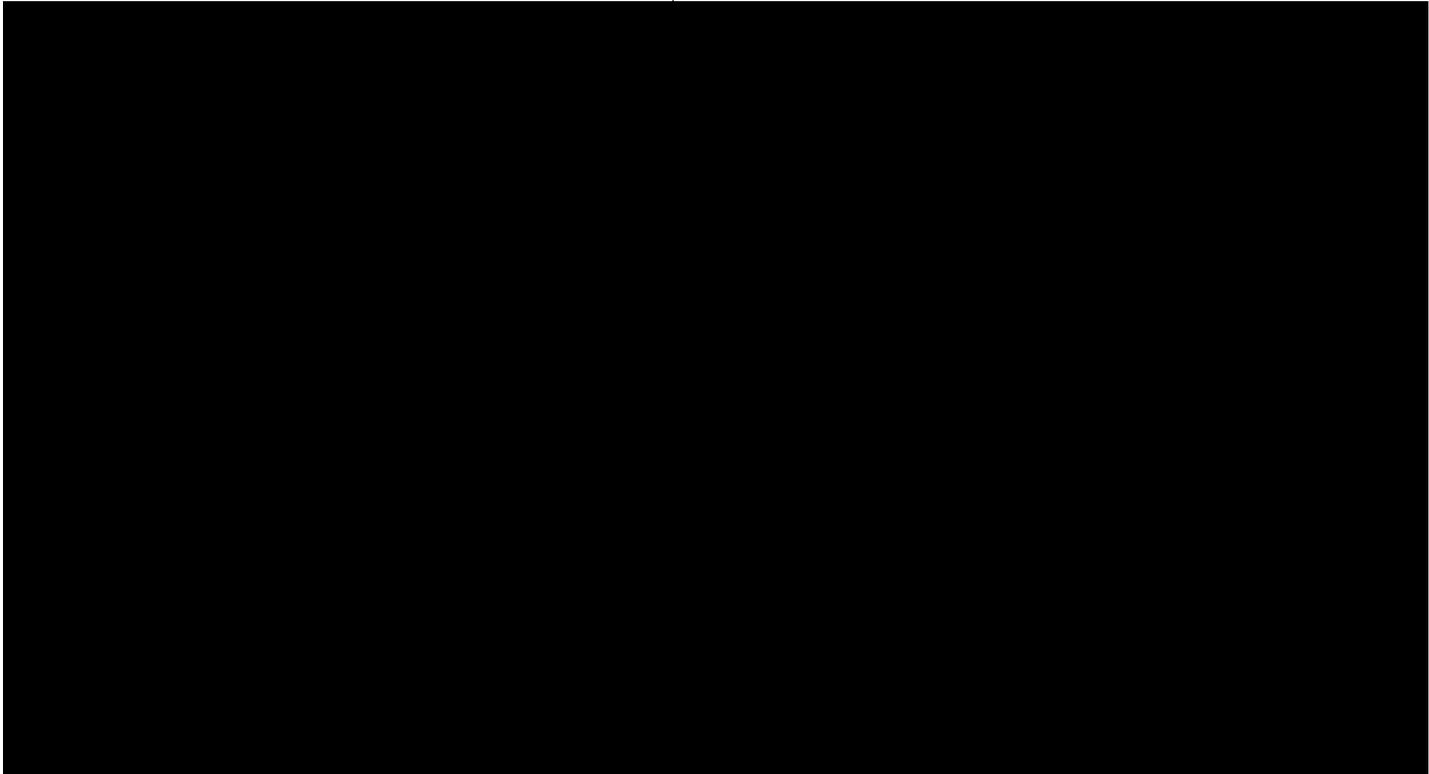
[Redacted area]





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN  
OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

000629



Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 139, párrafo segundo, 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 C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

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;*





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

- IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;
- V. Un análisis comparativo de la composición florística y faunística del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales con relación a los tipos de vegetación del ecosistema de la cuenca, subcuenca o microcuenca hidrográfica, que permita determinar el grado de afectación por el Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales;
- VI. Un análisis comparativo de las tasas de erosión de los suelos, así como la calidad, captación e infiltración del agua, en el área solicitada respecto a las que se tendrían después de la remoción de la Vegetación forestal;
- VII. Estimación del volumen en metros cúbicos, por especie y por predio, de las Materias primas forestales derivadas del Cambio de uso del suelo;
- VIII. Plazo propuesto y la programación de las acciones para la ejecución del Cambio de uso de suelo;
- IX. Propuesta de programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna que pudieran resultar afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, en caso de autorizarse el Cambio de uso de suelo;
- X. Medidas de prevención y mitigación por la afectación sobre los Recursos forestales, el suelo, el agua, la flora y fauna silvestres aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del Cambio de uso de suelo;
- XI. Servicios ambientales que serán afectados por el Cambio de uso de suelo propuesto;
- XII. Análisis que demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados por el Cambio del uso de suelo se mantenga;
- XIII. Datos de inscripción en el Registro del Prestador de Servicios forestales que haya elaborado el estudio, y del que estará a cargo de la ejecución del Cambio de uso de suelo;
- XIV. Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones jurídicas aplicables, y
- XV. Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.

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

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





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

000629

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 ESCRITO S/N y la información faltante con ESCRITO S/N, de fechas 04 de Septiembre de 2024 y 03 de Diciembre de 2024, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

En tal virtud, con base en el análisis de la información técnica proporcionada por el interesado, 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:

Protección de la Biodiversidad de los ecosistemas y formas de vida. FLORA: De acuerdo con los





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

000629

sitios levantados en el inventario forestal dentro del predio de interés (CUSTF), la vegetación alcanza una riqueza de 41 especies, de las cuales, 12 fueron observadas fuera de los sitios de muestreo; las formas de vida reportadas son arbórea (10%), arbustiva (29%), enredadera (7%), herbácea (37%), rastrera (2%), epífita (3%), palma (10%) y pasto (2%). Las hierbas son las más abundantes, seguidas por los arbustos, árboles y las palmas, en conjunto, este grupo de especies representan el 85% de las especies presentes en el área del CUSTF. Con base a su origen, la gran mayoría de las especies (8%) son nativas y el 2% endémicas. Asimismo, fueron documentadas tres especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, las cuales son *Gossypium hirsutum* que está sujeta a protección especial (Pr); así como *Thrinax radiata* y *Coccothrinax readii* ambas consideradas como amenazadas (A). Por otra parte, en los sitios levantados dentro del sistema ambiental de referencia (CHF), se observó una riqueza del 40% de las especies, los arbustos con 31%, le siguen los árboles con 15%, enredaderas, pastos y palmas con el 4% respectivamente y las rastreras con un 2%. Las hierbas, arbustos y árboles representan el 85% de las formas de vida presentes en la CHF. En base a su origen, la gran mayoría de las especies (98%) son nativas y 2% endémicas, y se observó una especie introducida. Fueron documentadas tres especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, las cuales son *Gossypium hirsutum* (Algodón), en la categoría de especie sujeta a protección especial (Pr), *Coccothrinax readii* en la categoría de especie amenazada (A) y *Thrinax radiata* en la categoría de especie amenazada (A). Con objeto de determinar si el cambio de uso del suelo que se propone, no compromete la composición florística en el área propuesta para el proyecto, se utilizó el análisis de similitud de Sorensen para comparar la riqueza de especies entre el predio de interés (CUSTF) y la cuenca hidrológica forestal (CHF) definida para el proyecto. De esta forma podemos esperar que, si ambos sitios presentan una similitud elevada entre sí, la pérdida de la vegetación en uno de ellos está respaldada por la conservación de la riqueza y abundancia de esas especies en el otro y en consecuencia, la riqueza de especies no estará comprometida. El análisis indica que la similitud de la composición florística entre ambos sitios es del 67.53%, de tal forma que se trata de un valor intermedio del índice de similitud de Sorensen, por lo tanto, podemos afirmar que el área del CUSTF se encuentra suficientemente respaldada por la CHF. Adicionalmente, el 89.66% de las especies presentes en el área del CUSTF también fueron registradas en el sistema ambiental adyacente (CHF), lo cual puede ser considerada como una proporción alta, debido a que la riqueza específica es mayor en la CHF. Es decir, en este caso, una importante proporción de las especies observadas en el CUSTF, se encuentran presentes en la unidad de análisis de la cuenca hidrológica forestal (CHF). Por lo tanto, ésta última área conserva una muy alta proporción de especies documentadas en la vegetación que se encuentra presente en el predio propuesto para un eventual cambio de uso de suelo (CUSTF) y garantiza que la diversidad biológica no se verá afectada.

**FAUNA SILVESTRE.** En la CHF se registró un total de 29 especies de fauna silvestre que se encuentran distribuidos en 23 familias taxonómicas. Del total de especies registradas, 4 pertenecen al grupo de los reptiles, 25 al grupo de las aves, para el grupo de mamíferos y los anfibios no se registraron especies. En el predio se registró un total de 18 especies de fauna silvestre que se encuentran distribuidos en 14 familias taxonómicas. Del total de especies registradas, 3 pertenecen al grupo de los reptiles, 15 al grupo de las aves, para el grupo de mamíferos y para los anfibios no se registraron especies dentro del predio. **REPTILES.** Para el grupo de los reptiles en el CUSTF presento un valor de una diversidad de  $H=1.05$  y una equitatividad de  $J=0.96$ , que nos sugiere que la diversidad obtenida para este grupo es baja y en la CHF se tuvo una diversidad de  $H=1.31$  y una equitatividad de  $J=0.95$ , que nos sugiere que la diversidad obtenida para este grupo es baja, pero con una tendencia a la uniformidad, en ambos sitio se presenta una diversidad baja con una distribución homogénea. **AVES.** En el grupo de aves en el CUSTF obtuvo una diversidad calculada para el grupo de las aves fue de un valor de  $H=2.39$  con una equitatividad de  $J=0.88$ , lo que sugiere que la diversidad obtenida para este grupo es considerada como intermedia, mientras que el CHF presento una diversidad calculada de un valor de  $H=2.96$  con una equitatividad de  $J=0.92$ , lo que sugiere que la diversidad obtenida para este grupo es considerada como intermedia, donde la





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

000829

OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

distribución de los individuos muestra una tendencia a la uniformidad. De acuerdo con los valores obtenidos se muestra una diversidad más alta en la CHF que en el CUSTF. Conforme a los resultados obtenidos se muestra que la riqueza y diversidad resulto ser mayor en la CHF que en el CUSTF. Es notable que en ambos sitios el grupo de las aves fue el que presento mayor abundancia y riqueza, influenciando altamente en la diversidad. La equitabilidad en ambos sitios no presento una variación, por lo que se sugiere que la distribución de las especies es homogénea. En cuanto al grupo de las aves la mayor riqueza y diversidad se observó en la CHF, siendo donde se registró la mayor cantidad de especies. En caso de los grupos de anfibios y mamíferos no se obtuvieron registros, ya que durante los recorridos realizados no se observaron evidencias de estos grupos en los sitios, sin embargo, no se descarta la presencia de especies de estos grupos. Es importante considerar las condiciones en las cuales se encuentra la zona, dado que presenta cierto grado de impacto por las diferentes actividades antropológicas 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:

Protección y Recuperación de suelos. Para estimar la erosión de los suelos se ha utilizado la Ecuación Universal de Pérdida de Suelos (EUPS), la cual se desarrolla de la siguiente forma.  $E = R K LS C P$ . Donde: E= Erosión del suelo t/ha año. R= Erosividad de la lluvia. Mj/ha mm /hr. K= Erosionalidad del suelo. LS= Longitud y grado de pendiente. C= Factor de Vegetación. P=Factor de prácticas mecánicas. Precipitación promedio anual (mm). La precipitación del área de estudio está vinculada con la estación meteorológica 00031007 CHICXULUB PUERTO, la cual arroja una precipitación de 638.0 mm. Para estimar el valor de erosividad para el Predio del Proyecto, se tomaron los datos de la Región XI, aplicando la fórmula siguiente:  $R = 3.7745 (638.0) + 0.004540 (638.0)^2$ .  $R = 4256.11$  Mj/ha mm/hr. EROSIONALIDAD (K). La susceptibilidad de los suelos a erosionarse depende de: Tamaño de las partículas del suelo. Contenido de materia orgánica. Estructura del suelo. Permeabilidad. El tipo de suelo presente en el Predio del Proyecto se identificó como Arena fina migajosa, con un porcentaje de materia orgánica del 0.5%, por lo que basado en el cuadro anterior:  $K = 0.005$ . LONGITUD Y GRADO DE PENDIENTE (LS). La pendiente se estima como:  $S = Ha / Hb/L$ . Donde: S= Pendiente media del terreno (%). Ha= Altura de la parte alta del terreno (m). Hb= Altura de la parte baja del terreno (m). L= Longitud del terreno (m).  $S = 4-2/300$ .  $S = 0.667\%$ . Si conocemos la pendiente y la longitud de la pendiente, el factor LS se calcula como:  $LS = m (0.0138 + 0.00965S + 0.00138S^2)$ . Donde:LS= Factor de grado y longitud de la pendiente. LS = Longitud de la pendiente. S= Pendiente media del terreno. m= Parámetro cuyo valor es 0.2. Longitud de la pendiente (Norte a sur): 300 m. Pendiente media del terreno: 0.667%.  $LS = (300)0.2 (0.0138 + 0.00965 (0.667) + 0.00138 (0.667)^2)$ .  $LS = 0.07$ . La erosión potencial del predio es:  $Ep = R K LS$ . Donde: Ep= Erosión potencial. R= Erosividad de la lluvia. Mj/ha mm/hr. K= Erosionalidad del suelo. LS= Longitud y grado de pendiente.  $Ep = (4256.11) (0.005) (0.07)$ .  $Ep = 1.39$  t/ha año. La erosión potencial indica que, si no se tuviera ningún tipo de vegetación o no se efectuaran prácticas de conservación de suelo, en el predio del Proyecto se perderían 1.39 ton/ha año. En la actualidad, el predio del Proyecto presenta un área donde se presenta vegetación secundaria derivada de duna costera; por lo que para el cálculo del valor C se tomó en cuenta la cobertura vegetal del Bosque natural de productividad baja por lo que el valor de C, sería de 0.1. El valor de P utilizado para diferentes prácticas y obras de conservación se tomará en cuenta las franjas de contorno con valor de 0.60.  $Ep = (4256.11) (0.005) (0.07) (0.10) (0.60)$ .  $E = 0.08$  t/ha año.





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

000629

OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

Los resultados indican que en la actualidad el predio del Proyecto, con el tipo de vegetación que prevalece, el suelo característico del lugar y las condiciones climáticas dominantes, se pierden aproximadamente 0.08 t/ha año (0.02 t/ha por los tres meses que durará el CUSTF), lo que representa un valor muy bajo comparado con otras regiones de México en donde se pierden cerca de 10 ton/ha año, utilizando los mismo parámetros con la diferencia entre las alturas y la pendiente, los resultados de la cuenca fue de 0.23 t/ha año de pérdida de suelo muestras que en el área de CUSTF fue de 0.08 t/ha año por lo tanto: El área de cambio de uso de suelo se realizará sobre el 0.007112% del suelo de tipo arenosol presente en la cuenca, por lo que la pérdida de suelo por el CUSTF no compromete la disponibilidad de este recurso en la cuenca. A través del análisis de cada uno de los servicios ambientales arriba mencionados se puede indicar que dichos servicios serán afectados en un grado mínimo, y se puede afirmar que el proyecto es ambientalmente viable gracias a su diseño de bajo impacto.

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:

Se mitiga la capacidad de almacenamiento de carbono. La determinación del contenido de carbono almacenado en la biomasa que se removerá durante el CUSTF se calculó utilizando el principio metodológico propuesto por el Panel Intergubernamental del Cambio Climático (IPCC, 1994), citado por Fragoso (2003). Dicho método utilizado arroja como resultado total de (1,541.2924 toneladas), es la cantidad estimada de Carbono almacenado en la vegetación existente en la superficie forestal en la que se solicita el CUSTF. Para el cálculo del potencial de captura de carbono en la superficie del proyecto, se consideró una edad promedio de 6 años para el grupo vegetal. Las estimaciones se realizaron con base a los factores de la Tabla XI- 2., asumiendo que los valores obtenidos han sido constantes en el transcurso de los años considerados. De lo anterior, se tiene que la superficie forestal para CUSTF (1.030255 ha) que será ocupada por el proyecto, posee un potencial de captura de carbono de 256.8821 toneladas de Carbono por año por hectárea. Este servicio ambiental no se pone en riesgo, pues apenas se dejarán de capturar 256.8821 ton/ha/año en comparación con mismo ecosistema de la cuenca (utilizando la superficie del ecosistema con los mismos parámetros de área de CUSTF) que tendría una captura de 1,307,440.44 ton/ha/año (el cálculo se realizó sustituyendo el área de CUSTF por la superficie de duna costera presente en la cuenca), es decir que se dejaran de capturar 0.01965% con respecto a la cuenca. Sin embargo, se reduce la capacidad de almacenamiento de carbono al dejar de existir el arbolado presente en el predio, en la magnitud señalada, los cálculos de captura de carbono. En este sentido, el proyecto contempla la remoción de la vegetación y su respectiva biomasa en el total de la superficie que se propone para el Cambio de Uso de Suelo (1.030255 ha), con volumen 1.4511 m<sup>3</sup>, debido a lo cual se dejarán de captar un total de 0.0875 ton de CO<sub>2</sub> al año. Con las acciones de restauración que se planean implementar, así como por la capacidad que tiene el propio ecosistema de regenerarse, se considera que no se pone en riesgo la captura de carbono ni la generación de oxígeno por la implementación del proyecto ya que la afectación solo será a nivel del área de influencia del proyecto. En términos económicos, partiendo de un precio de 10.71 USD7 por tonelada de CO<sub>2</sub>, en el área de CUSTF se estaría dejando de percibir la cantidad de \$18.73353 pesos (al tipo de cambio de 20.00 pesos por dólar). Por otro lado, la generación de oxígeno como un servicio ambiental, está íntimamente asociado a la captura de carbono, puesto que se deriva de un proceso bioquímico. No





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

039007 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/  
000629

obstante, se debe de tener en cuenta que las diferencias son enormes entre las especies de plantas, los ecosistemas, etc. por lo cual es sumamente difícil cuantificar exactamente la relación entre captura de carbono y la producción de oxígeno. La pérdida de captura de carbono es poco significativa con la producida por la superficie del tipo de vegetación de la cuenca, por lo que no se pone en riesgo este servicio ambiental, además se considera la permeancia de áreas de conservación permanente dentro del predio que garantiza esta se mantenga e incremente su captura año con año.

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:

Provisión de agua en calidad y cantidad. CANTIDAD: Es importante mencionar que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponde a una vegetación secundaria derivada de una costera, la cual se encuentra con una cobertura vegetal comprendida en el valor de más 75% para asignar el valor de K, por lo tanto para esta zona corresponde a 0.16. Así mismo, de acuerdo a la precipitación media anual de la zona es 638.0 mm (Pa). En este sentido el coeficiente de escurrimiento (Ce) para la zona de afectación forestal corresponde a: 0.05. Volumen de Escurrimiento Anual = Pa \*At \*Ce. Donde: Pa = Precipitación media anual (m). At = Área total (m<sup>2</sup>). Ce = Coeficiente de escurrimiento. At es la superficie del área de CUSTF para este análisis (10,302.55 m<sup>2</sup>). Volumen de Escurrimiento Anual = 0.638\*10,302.55 m<sup>2</sup>\*0.05. El valor de Escurrimiento anual es de 247.85 m<sup>3</sup>. El valor de Pa se obtuvo de la base de datos de la estación meteorológica de Ria lagartos que es la más cercana al área del proyecto. Para determinar el efecto del proyecto sobre la infiltración de agua en el sitio, se procedió a determinar su volumen, de acuerdo con la siguiente ecuación (Aparicio, 2006): I = P/Ve. Donde: I: Volumen estimado de infiltración en el área de interés (m<sup>3</sup>). P: Precipitación media anual en el área de interés (m<sup>3</sup>)\* superficie de cambio de uso de suelo (m<sup>2</sup>). Ve: Volumen estimado de escurrimiento en el área de interés (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). P: 0.638 m<sup>3</sup>. At: 10,302.55 m<sup>2</sup>. Ve: 247.85 m<sup>3</sup>. = 6325.18 m<sup>3</sup>. Cuando en la cuenca se pierde 25942984206.79 m<sup>3</sup>, por lo que el área de CUSTF representa el 0.000024%. CALIDAD. De manera particular en el área de estudio se pretende establecer en tiempo y forma una serie de medidas para mitigar los efectos negativos que se pudieran presentar por efecto de eventualmente llevar a cabo el cambio de uso de suelo y que pudieran afectar la calidad del agua, mismos que a continuación se describen. Se proporcionarán suficientes instalaciones de baños portátiles para el personal que labore en el predio, con el objeto de no afectar el manto freático por la defecación y micción al aire libre en los sitios aledaños a las áreas de cambio de uso de suelo. El manejo y disposición final de las aguas residuales, correrá a cargo de la empresa arrendadora de los sanitarios portátiles, lo cual quedará debidamente establecido en el contrato que se celebre para la prestación de dicho servicio. Se colocarán depósitos temporales para residuos domésticos (cartón, papel, uncel, plásticos, aluminio etc.), para evitar el esparcimiento de basura en el predio. Se evitará el derrame de combustibles y aceites en las áreas destinadas al cambio de uso de suelo (ver programa de manejo de residuos). Para cuantificar el volumen de infiltración en la zona del proyecto, se realizó un balance hidráulico con los parámetros de precipitación media anual, evapotranspiración, escurrimiento obtenidos de la estación climatológica más cercana al área de estudio. Con las variables anteriores se calculó la infiltración de agua para el área total del proyecto,





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

área de CUSTF y áreas sin proyecto para poder visualizar el grado de afectación del proyecto en cuanto a la captación del agua. De acuerdo con lo anterior, se plantean los escenarios que se tendrían en las infiltraciones en el área pretendida para el CUSTF sin el proyecto y con el proyecto. Lo anterior representa el comparativo de la pérdida de captación de agua (6,325.18 - 5,589.75 m<sup>3</sup> = 735.43 m<sup>3</sup>) por motivo del CUSTF por el proyecto y que representa el 11.63% respecto a la infiltración potencial percibida en el área de CUSTF.

Para mitigar la pérdida neta de la infiltración del agua de lluvia (735.43 m<sup>3</sup>) por motivo del CUSTF, el proyecto maximizará la protección de la conservación del agua mediante la implementación de medidas diversas encaminadas a prevenir y mitigar la pérdida de captación de agua. En resumen, se puede mencionar que la vegetación presente en el área de estudio ha sido importante para la protección del suelo y la infiltración del agua. Sin embargo, la afectación de la infiltración del acuífero por las actividades de cambio de uso de suelo es casi imperceptible representando solamente 0.000024% con respecto a la infiltración de la cuenca, por otro lado, el proyecto contempla un área de conservación fuera de la superficie del proyecto pero dentro del predio. Por lo tanto, no se comprometerá la provisión de agua en cuanto a la cantidad de infiltración con respecto al predio, ni a la cuenca.

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

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

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

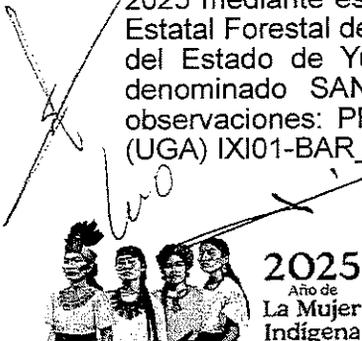
*En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la Secretaría deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las opiniones técnicas emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate.*

...

*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 la opinión del Consejo Estatal Forestal recibida el 31 de enero del 2025 mediante escrito con No. de oficio VI-0069-2025 de fecha 27 de enero del 2025, el Consejo Estatal Forestal del estado de Yucatán remitió la minuta en la que se manifiesta: El Consejo Forestal del Estado de Yucatán respecto de la solicitud del Estudio Técnico Justificativo del Proyecto denominado SAN BENITO 21, acordó que el proyecto sea POSITIVO con las siguientes observaciones: PRIMERO. El polígono del proyecto, ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) IXI01-BAR\_AP1-R, no se contrapone a lo que establece el Programa de Ordenamiento





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), dado que es congruente con la construcción de una casa habitación. SEGUNDO. Reforestar una superficie con las mismas dimensiones físicas, y tipo de vegetación a remover, así como aportar información sobre las medidas necesarias que se implementarán para asegurar su permanencia al menos hasta que se acumule el carbono vegetal emitido por el desmonte del proyecto.

2.- 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:

### Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

Al respecto, y para dar cumplimiento a lo que establece el párrafo antes citado, el promovente manifiesta que se llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de flora silvestre, con base en los datos especificados en el artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, dicho programa forma parte integral del Estudio Técnico Justificativo.

### Programa de rescate y reubicación de especies de la fauna.

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 fauna silvestre, con base en los datos especificados en el artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, dicho programa forma parte integral del presente resolutivo.

### Programas de ordenamiento ecológicos.

El polígono del proyecto, ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) IXI01-BAR\_AP1-R, no se contrapone a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), los usos compatibles para actividades y uso de suelo: 1, 2, 3, 4, 9, 18, 20, 21, 22, 23, 25, No compatibles: 2, 9, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 24, 30, 31, 32, 37, 38, 47, 57, 59, 61, 63, 64.

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





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN 000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

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° 726.4/UARRN-DSFS/038/2025/0333 de fecha 18 de febrero de 2025, 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 **\$293,062.21 (doscientos noventa y tres mil sesenta y dos pesos 21/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.81 hectáreas con vegetación de dunas costeras, preferentemente en el estado de Yucatán.

- 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 S/N de fecha 18 de marzo de 2025, recibido en esta Oficina de Representación el 27 de marzo de 2025, el C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 293,062.21 (doscientos noventa y tres mil sesenta y dos pesos 21/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 3.81 hectáreas con vegetación de dunas costeras, para aplicar preferentemente en el estado de Yucatán.

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 93, 94, 95, 96, 97, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 fracción VII, Inciso a), 34 y 42 fracción XXXIX 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 1.030255 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **San Benito 21**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán, promovido por el C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, bajo los siguientes:

### TÉRMINOS

- I. El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Vegetación de dunas costeras 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 01

Polígono	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
CUS 01	1	244423.32	2359372.595
CUS 01	2	244404.399	2359598.955
CUS 01	3	244433.758	2359598.707
CUS 01	4	244433.521	2359601.466
CUS 01	5	244450.157	2359602.901
CUS 01	6	244462.526	2359451.702

Calle 59B Núm. 238 Edificio "B", Por Avenida Zamná, Fraccionamiento Yucaltepén, C. P. 97238; Mérida, Yucatán, México Tel: (999)9421302;www.gob.mx/semarnat





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

CUS 01	7	244466.121	2359407.36
CUS 01	8	244468.915	2359378.689

000629

- 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: Tablajes 2297, 3263 y 3264

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-31-039-CTC-003/25

Especie	N° de individuos	Unidad de medida
Comunes tropicales	23773	Individuos

- 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. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- V. 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 incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- VI. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 141 último párrafo de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.
- VII. Previo al inicio de las actividades de remoción de la vegetación del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.
- VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

600629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.

- ix. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- x. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XV de este resolutivo.
- xi. 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 XV de este Resolutivo.
- xii. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación 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 el Término XV de este Resolutivo.
- xiii. 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.
- xiv. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Oficina de Representación, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.
- xv. Se deberá presentar a esta Oficina de Representación con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, informes semestrales y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.
- 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 Yucatán 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





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN

000629 OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 12 Mes(es), 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. Acordó el Consejo Estatal Forestal mediante oficio VI-0069-2025 de fecha 27 de enero de 202, que el proyecto sea positivo condicionándolo a lo siguiente: PRIMERO. El polígono del proyecto, ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) IXI01-BAR\_AP1-R, no se contrapone a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), dado que es congruente con la construcción de una casa habitación. SEGUNDO. Reforestar una superficie con las mismas dimensiones físicas, y tipo de vegetación a remover, así como aportar información sobre las medidas necesarias que se implementarán para asegurar su permanencia al menos hasta que se acumule el carbono vegetal emitido por el desmonte del proyecto.
- xx. 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. La Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, será el único responsable ante la PROFEPA en el estado de Yucatán, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. La Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.
- III. La Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Yucatán, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- IV. La Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, es el único titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- V. 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,





## OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE YUCATÁN OFICIO N° 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/

000629

adjuntando al mismo el documento en el que conste el con sentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.

- vi. 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.

**TERCERO.-** Notifíquese personalmente al C. José Esteban Cuevas Casanova, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, la presente resolución del proyecto denominado **San Benito 21**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ixil en el estado de Yucatán, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

MEDIO AMBIENTE  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN

**ATENTAMENTE**

**Lic. Guillermo Humberto Porras Quevedo**



**Titular de la Oficina de Representación en Yucatán**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 de la Ley del Servicio Profesional de Carrera en la Administración Pública Federal; 5, fracción I, inciso "b"; 6 y 92 del Reglamento de la Ley del Servicio Profesional de Carrera en la Administración Pública Federal; y 24, fracción IX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; así como en los artículos 292 y 346 del Acuerdo por el que se establecen las Disposiciones Generales en Materia de Recursos Humanos de la Administración Pública Federal, publicado el 22 de febrero de 2024 en el Diario Oficial de la Federación.

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

C.c.e.p. Ing. Rafael Obregón Viloría.- Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico.- Ciudad de México.

Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Yucatán.- [genny.casanova@profepa.gob.mx](mailto:genny.casanova@profepa.gob.mx).- Ciudad.

Biól. Armando Rodríguez Isassi.- Jefe de la Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales.- Edificio.

Jefe de la Unidad Jurídica.-Edificio.

Ing. Adrián Pastor Cerritos.- Jefe de Departamento de Servicios Forestales y de Suelo.- Edificio.

Minutario Edificio

~~GHPO/AR/A/PC/nger~~





NOTIFICACIONES YUCATAN &lt;notificaciones.yucatan@semarnat.gob.mx&gt;

**NOTIFICACIÓN OF. 726.4/UARRN-DSFS/090/2025/000629**

1 mensaje

NOTIFICACIONES YUCATAN <notificaciones.yucatan@semarnat.gob.mx>  
Para: manuelemarrufocetina@gmail.com

4 de abril de 2025, 10:56 a.m.

**Buen día:**

Adjunto envío, en calidad de NOTIFICACIÓN, el Oficio No. **726.4/UARRN-DSFS/090/2025/000629**, de fecha **1 de abril**, dirigido al (el) **C. JOSE ESTEBAN CUEVAS CASANOVA**, en su carácter de **REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE..**

La presente NOTIFICACIÓN se realiza con fundamento en el artículo 35, fracción II de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y en base a los datos registrados en el Expediente con **BITÁCORA No. 31/DS-0010/09/24**.

Solicito, se sirva Acusar de Recibido por este mismo medio, recordándole que la NOTIFICACIÓN surte efectos a partir de la presente fecha (**4 abril de 2025**).

No omito informarle que el documento original se encuentra a su disposición en las Oficinas de Representación de la SEMARNAT en Yucatán.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

 <b>Medio Ambiente</b> <small>Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales</small>	<b>L.A.E. Carmen Gpe. Pinto M</b> Jefe de Departamento de Contacto Ciudadano
 <b>2025</b> Año de <b>La Mujer Indígena</b>	Calle 59-B No. 238 por Av. Zamná Fracc. Yucaipetén. C.P. 97238 Mérida Yucatán Tel: 9999421300. Ext. 31345
	<b>Oficina de Representación en el Estado de Yucatán</b> Oficina del Titular Espacio de Contacto Ciudadano

 **20250403233741086.pdf**  
10892K