MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

MODALIDAD PARTICULAR

Sectores cambio de uso de suelo e industria del petróleo

RESUMEN EJECUTIVO

CONSULTA PÚBLICA

Proyecto:

"POCKET PARK ORIENTE FASE II(EXP. CATASTRAL: 67-000-248)"

Promovente:

VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V.

FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V.

Responsable técnico del estudio:

A4 ESTRATEGIA AMBIENTAL, S. A. DE C.V.

NOVIEMBRE 2024.

I. Resumen ejecutivo

El presente proyecto "**POCKET PARK ORIENTE FASE II (EXP. CATASTRAL: 67-000-248**", pretende llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF), de una superficie total de 8.1675 hectáreas, por la urbanización y lotificación de 2 naves industriales, en un predio ubicado dando frente a Avenida de los Puertos sin número, Juárez, Nuevo León y amparado con el expediente catastral No. 67-000-248, en el municipio de Juárez, Nuevo León.

La promovente del presente proyecto será VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S.A. DE C.V./FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO S.A. DE C.V. (La promovente en lo sucesivo). Ver anexo VIII.2.1 documentación legal del promovente. Destacando que la promovente cuenta con la legitima posesión del predio donde pretende desarrollarse el presente proyecto. Ver anexo VIII.2.2 documentación legal del predio.

El presente proyecto pretende desarrollarse en un periodo de tiempo total de 4 años (48 meses) incluyendo todas las etapas desde la preparación de sitio, así como la etapa de construcción. En cuanto el tiempo de vida útil de operación del proyecto, se pretende que las instalaciones de las naves industriales tengan un tiempo de vida útil de 50 años.

El predio donde se desarrollará el proyecto "**POCKET PARK ORIENTE FASE II (EXP. CATASTRAL: 67-000-248**", ubicado en Avenida los Puertos sin número, colonia Los Puertos 1er. Sector, Juárez, Nuevo León, con coordenada central de referencia UTM (Datum WGS 84, Zona 14):

Coordenada Este	377475.80
Coordenada Norte	2862399.90

Destacando que el sitio bajo estudio se encuentra fuera de toda Área Natural Protegida (ANP) de carácter federal o estatal, así como de Regiones Prioritarias para la conservación (AICAS y RTP´s) y zonas de riesgo geológico e hidrológico, sin embargo se encuentra dentro de la **Región Hidrológica Prioritaria 34 Río San Juan y Río Pesquería**. Se ha elaborado cartografía del proyecto para señalar las características de ubicación, las localidades próximas, rasgos fisiográficos e hidrológicos sobresalientes y próximos, vías de comunicación y otras que permitan su fácil ubicación.

CONSULTA PÚBLICA

La construcción del proyecto **"POCKET PARK ORIENTE FASE II (EXP. CATASTRAL: 67-000-248"** tiene como objetivos:

- Llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terreno forestales, en un periodo de cuarenta y ocho (48) meses, tiempo suficiente para realizar la remoción de la vegetación, y llevar a cabo las medidas de compensación, mitigación y prevención propuesta en el presente documento.
- Crear fuentes de empleo temporales y permanentes con la construcción y operación del proyecto.
- Generar nuevos espacios para el sector industrial y comercial.
- Promover el desarrollo urbano y económico dentro del municipio de Ciénega de Flores.

Tabla I.1. Cuadro de áreas del proyecto.

Áreas	Sup m^2	Sup Ha	Porcentaje %
Naves	36,255.95	3.6255	44.39
Vialidades	29,236.7	2.9236	35.80
Banquetas	616.17	0.6162	0.75
Área de absorción	15,566.74	1.5566	19.06
Total del predio	**81,675.56**	**8.1675**	**100.00**

En cuanto a las actividades de la operación del presente proyecto, la promovente contempla solamente llevar a cabo las actividades de marketing de los inmuebles y posteriormente el arrendamiento de estos, por lo que solo serán actividades administrativas.

Los criterios para la selección del sitio son los siguientes:

- El promovente acredita la legal posesión del predio.
- Se encuentra en una zona cercana a un área urbana.
- No se modificará de manera considerable las características topográficas del sitio.
- Dentro del predio no se encuentra ninguna corriente de agua intermitente o perenne.
- El predio no presenta riesgos hidrológicos.
- El predio no presenta riesgos del tipo geológico.
- Durante las distintas etapas de se generarán fuentes de empleo temporales y permanentes para los habitantes de la zona.
- El sitio seleccionado tiene acceso a todos los servicios requeridos tales como electrificación, iluminación, acceso a vialidades, entre otros.

CONSULTA PÚBLICA

- El sitio bajo estudio se encuentra fuera de toda Área Natural Protegida (ANP) de carácter federal o estatal.

Para el desarrollo del presente proyecto, la empresa promovente reporta una inversión de $20,000,000.00 (veinte millones pesos 00/100 M.N.), correspondientes a la totalidad del proyecto.

En cuanto al costo estimado para la aplicación de las medidas de prevención y mitigación se considera una inversión de $ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), el cual representa el 3.84%, de la totalidad de la inversión del proyecto.

Actualmente la superficie donde se desarrollará el proyecto se encuentra con una cubierta de vegetación secundaria arbustiva de matorral espinoso tamaulipeco perturbada y en proceso de sucesión, cuya superficie total a afectar es de 81,675.56 m^2 (8.1675 ha).

De acuerdo con los datos vectoriales de Hidrología Superficial de la región hidrológica desarrollados por el INEGI, señala que existe un escurrimiento de tipo intermitente dentro del predio, aunque dentro del sistema ambiental si se presentan distintas corrientes y cuerpos de agua de tipo intermitente. anexo VIII.2.5. cartográfico.

El Sistema de Información Geográfica de Acuíferos y Cuencas (SIGACUA), desarrollado por la Comisión Nacional del Agua, señala que el sitio en estudio se ubica sobre el acuífero 1924 - "El Carmen-Salinas Victoria", con una zona de disponibilidad 2.

De acuerdo con el Atlas de Riesgo Etapa I, para el estado de Nuevo León, el sitio bajo estudio no presenta ninguna área con riesgo por inundación o zona de salvaguarda.

A continuación, se presenta el cronograma de actividades de las etapas en evaluación.
El promovente contempla realizar la preparación del sitio y construcción de las instalaciones en aproximadamente cuarenta y ocho meses (4 años), tal como se describe en la tabla siguiente:

CONSULTA PÚBLICA

Tabla I-2 Cronograma de actividades del proyecto.

Etapa	Actividades	Bimestre																							Años		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	..	50	..
Preparación del sitio	Obtención de licencias, permisos y/o autorizaciones para el desarrollo del proyecto.	←																									
	Inicio de Rescate y Reubicación de Especies de Flora y/o Fauna de interés y/o en estatus de protección.																										
	Establecimiento de límites de velocidad para transporte y maquinaria.																										
	Traslado de maquinaria.																										
	Platica de inducción a trabajadores.																										
	Remoción de la vegetación (cambio de uso de suelo).																										
	Acopio de material vegetal en un lugar determinado.																										
	Recolección y disposición de los residuos generados.																										
	Obras complementarias.																										
Construcción	Nivelación y compactación.																										
	Traslado de materiales.																										
	Delimitación de áreas de construcción.																										
	Excavaciones.																										
	Instalación del drenaje (pluvial y sanitario).																										
	Instalación de sistema eléctrico.																										
	Cimentación.																										

CONSULTA PÚBLICA

Tabla I-2 Cronograma de actividades del proyecto.

Etapa	Actividades	Bimestre																							Años		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	..	50	..
	Pavimentación.																											
	Acabados y señalización.																											
	Habilitación de áreas verdes.																											
	Recolección y disposición de residuos.																											
Operación y mantenimiento	Renta y administración de inmueble																											
Cierre, desmantelamiento y abandono del sitio.	Información a la autoridad de inicio del cierre, desmantelamiento y abandono del sitio																											→
	Desconexión y desarme de equipos.																											→
	Retiro de mobiliario, equipo y maquinaria.																											→
	Desmantelamiento y demolición de construcciones.																											→
	Inspección para verificar las condiciones del predio.																											→
	Limpieza, caracterización y/o remediación del sitio.																											→
	Recuperación de materiales reciclables.																											→
	Recolección y disposición final de los residuos.																											→

CONSULTA PÚBLICA

En cuanto el tiempo de vida útil de operación del proyecto se estiman 50 años, considerando la implementación del programa de mantenimiento preventivo de equipos e instalaciones para conservar el equipo en óptimas condiciones de seguridad y operación.

Residuos sólidos. Durante todas las etapas se espera la generación de residuos sólidos urbanos, derivados de las actividades humanas en el sitio. Estos se conformarían por papel, cartón, plástico, aluminio, unicel, etc. los cuales se planea, serán recolectados en contenedores de tipo y capacidad adecuados, y dispuestos por las autoridades municipales correspondientes.

Residuos líquidos. Durante los trabajos de preparación de sitio, construcción y cierre, desmantelamiento y abandono del sitio, los residuos líquidos que pudieran generarse serán los provenientes de los sanitarios móviles, los cuales deberán ser manejados y dispuestos por el arrendador de dicha infraestructura.

Residuos de manejo especial. Durante la preparación del sitio y construcción, los residuos derivados de la construcción y limpieza del sitio, como restos vegetales, concreto, varillas y asfalto, deberán ser tratados como residuos de manejo especial; durante la etapa de cierre, desmantelamiento y abandono del sitio, los residuos de manejo especial que pudieran originarse serán los provenientes de la demolición en general (escombros, láminas, etc.).

Residuos peligrosos. Durante la etapa de preparación del sitio, construcción y cierre, desmantelamiento y abandono del sitio podrían generarse residuos peligrosos derivados del mal funcionamiento de equipos y maquinaria en el sitio; aunado a esto, durante la construcción podrían ser utilizados materiales potencialmente peligrosos como pinturas, aceites, resinas, etc. los cuales generarían residuos peligrosos como envases, aplicadores, estopas o trapos impregnados, y que deberán ser manejados de manera adecuada.

Se deberá llevar un manejo integral de los residuos de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, su reglamento, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las disposiciones administrativas de carácter general que emita la Agencia.

Emisiones a la atmósfera. Durante las etapas de preparación de sitio, construcción y cierre, desmantelamiento y abandono del sitio, las emisiones que pudieran generarse serán las provenientes de

CONSULTA PÚBLICA

la operación de maquinaria y transporte, así como levantamiento de suelos y materiales de construcción particulados.

En el caso de la operación del presente proyecto, es importante mencionar que no se contemplan llevar a cabo actividades industriales, ya que la promovente, una vez que se termine la edificación del parque industrial, se dedicara a la propaganda de los espacios, y posteriormente poner en arrendamiento dichos lotes.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DE LA REGIÓN CUENCA DE BURGOS.

Publicado en Periódico Oficial en fecha 30 de marzo de 2012.



El Ordenamiento Ecológico de la Región Cuenca de Burgos promueve el desarrollo de las actividades productivas en aquellas áreas donde se presenten las condiciones ambientales, sociales y económicas más aptas para ello. Para inducir las actividades, este ordenamiento ecológico define estrategias, lineamientos, objetivos específicos y criterios de regulación ecológica, encaminados a hacer que el desarrollo de la Cuenca de Burgos sea consistente con los principios y líneas de la política ambiental federal y de los estados participantes, particularmente en lo relativo a la explotación, uso y aprovechamiento del suelo a partir de su vocación y aptitud, en el ámbito de sus facultades.

Se manifiesta que la zona del proyecto se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental señalada como **APS 145**, la cual señala como Política Ecológica el **Aprovechamiento Sustentable y Asentamientos Humanos,** cuenta con los Lineamientos ecológicos, objetivos y criterios de regulación ecológica **L7:** 01, 02; **L8:** 01, 02, 03; **L11:** 01, 02, 03 y **L19:** 01, 02, 03, 04; así mismo, A continuación, se describen los criterios vinculantes al proyecto.

Para el presente proyecto se consideró como Sistema Ambiental el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Cuenca de Burgos., el cual es un instrumento de política ambiental que promueve el

CONSULTA PÚBLICA

aprovechamiento de los recursos naturales, sin hacer a un lado, la protección del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales en la planeación del desarrollo.

Las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) son áreas del territorio relativamente homogéneas a las que se les asignan los lineamientos y las estrategias ecológicas.

De acuerdo con lo anterior, el sitio en evaluación se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) correspondiente a APS-145, cuya política ambiental es de Aprovechamiento Sustentable (APS) y con uso de suelo dominando par Desarrollo Industrial (DE). Es importante mencionar que este instrumento de ordenación ecológica originalmente menciona a las UGAs como unidades territoriales las cuales cubren grandes superficies geográficas e incluso llegan a involucrar diferentes tipos de ecosistemas, topoformas y cuencas hidrológicas.

La UGA **APS-145** presenta 1 tipo de clima: **(A)C(wo)x´**, correspondiente a semicálido subhúmedo, de conformidad a la clasificación de Köppen modificada por Enriqueta García.

La UGA **APS-145** se ubica dentro de la provincia fisiográfica "**Llanura Costera de Golfo Norte**", dentro de la subprovincia "**Llanuras y Lomeríos**", conformado por un sistema de topoformas de **"Lomerío con llanuras"**.

La UGA **APS-145** se ubica geológicamente sobre **Q(s)**, conglomerado **Tpl(cg)** y lutita **Ks(lu)**.

Los tipos de suelo presentes en la UGA **APS-145** están conformados por 10 clasificaciones de suelo, destacando que el área de CUSTF se encuentre dentro del tipo de suelo **LPskrz+PHsklep+RGsklep/2r:** Leptosol esquelético réndzico + Phaeozem esquelético léptico + Regosol esquelético léptico con textura media gravosa.

La UGA **APS-145**, se localiza en la región hidrológica **RH24** "Bravo - Conchos", dentro de la **Cuenca B** "Río Bravo – Río San Juan" y específicamente en la subcuenca **"c"** "R. Medio Pesquería. De acuerdo a los datos vectoriales de Hidrología Superficial de la región hidrológica desarrollados por el INEGI, señala que existe un escurrimiento de tipo intermitente de agua dentro del predio donde se pretende el desarrollo del

CONSULTA PÚBLICA

proyecto, por lo que se propone realizar los estudios necesarios para implementar las medidas de prevención y mitigación pertinentes para no afectar dicho escurrimiento.

Como se mencionó anteriormente dentro del sistema ambiental se encuentran diversos tipos de vegetación, sin embargo con el desarrollo del presente proyecto solo se afectaría en específico las comunidades vegetales pertenecientes a la vegetación secundaría arbustiva de matorral submontano destacando que la mayoría de las especies que se registraron en el sitio bajo estudio se encuentran presentes en el sistema ambiental, demostrando que estas se encuentran bien representadas en la región e igualmente se observa una mayor riqueza en el sistema ambiental.

Los cambios sociales y económicos que se prevén con el desarrollo del proyecto se consideran benéficos, al proporcionar empleos permanentes durante su operación y mantenimiento y temporales durante la preparación de sitio, construcción, cierre, desmantelamiento y abandono de sitio, proporcionando un servicio necesario en la zona y en concordancia con los Planes de Desarrollo y Ordenamientos Territoriales aplicables al predio y al municipio de Juárez, Nuevo León.

Actualmente el predio se encuentra sin uso por parte del promovente, cubierto en su mayoría por especies pertenecientes a vegetación secundaría arbustiva de matorral submontano, las cuales se encuentran en un proceso de degradación, derivado al crecimiento en las actividades antropogénicas dentro de la misma, además otro factor que influye es que el sitio bajo estudio donde se desarrollará el proyecto se encuentra delimitado por zonas industriales, observándose dentro del predio, caminos de terracería, así como áreas con escombro.

Destacando que la diversidad de flora encontrada dentro del sitio bajo estudio se encuentra bien representada dentro del sistema ambiental, por lo que el desarrollo del presente proyecto no comprometerá la biodiversidad de la región, en cuanto a la fauna, los grupos faunísticos tiene una similitud en las especies que se registraron en el SA y el CUSTF, además se considera que en particular el grupo de fauna, al momento de las actividades esta se desplazará a las zonas aledañas, así mismo con el propósito de desahogar el precepto normativo de excepción de "No comprometer la Biodiversidad" del Artículo 93, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable de disminuir, así como disminuir los efectos adversos del desarrollo del proyecto, la promovente llevará a cabo actividades de búsqueda y rescate de Flora y Fauna, buscando la reubicación de especies susceptibles a rescate, tomando en cuenta especies de lento

CONSULTA PÚBLICA

crecimiento o desplazamiento o que se encuentren con algún estatus de protección especial en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Tomando en cuenta los resultados obtenidos en los muestreos y las características ecológicas de las especies presentes, se propone realizar el rescate de las siguientes especies:

Tabla I.3. Especies propuesta para rescate.

N°	Nombre científico	Nombre común	No de individuos a rescatar	NOM-059
1	*Cordia boissieri*	Anacahuita	30	Sin estatus
2	*Senegalia berlandieri*	Guajillo	83	Sin estatus
3	*Aloysia macrostachya*	Vara dulce	106	Sin estatus
4	*Colubrina texensis*	Colubrina	38	Sin estatus
5	*Croton incanus*	Sin nombre	23	Sin estatus
6	*Eysenhardtia texana*	Palo dulce	61	Sin estatus
7	*Karwinskia humboldtiana*	Coyotillo	30	Sin estatus
8	*Leucophyllum frutescens*	Cenizo	218	Sin estatus
9	*Cylindropuntia leptocaulis*	Tasajillo	68	Sin estatus
TOTAL			**656**	

*El número de individuos que se considera para su rescate, es el resultado de la diferencia entre la comparación del sitio bajo estudio y el SA, asegurando las cantidades propuestas en base a los muestreos realizados.

Es importante mencionar que al tratarse de una estimación estadística y no un censo, los individuos reales presentes en el sitio en evaluación pueden variar en números.

Una vez llevado la identificación de los posibles impactos que se generarían por el desarrollo del proyecto se lograron identificar aquellos impactos que podrían considerarse destacables, los cuales se consideran de forma puntual ya que solo se estarían generando en el sitio del proyecto, temporales ya que estos perdurarán durante el desarrollo del proyecto y reversibles, ya que mediante obras de restauración podría regenerarse el sitio a sus condiciones naturales.

Así mismo de los impactos que se destacan son las afectaciones en la cobertura vegetal del sitio, sin embargo, se llevarán medidas de mitigación para atenuar dichos impactos, destacando que la promovente llevara a cabo un programa de rescate de flora y fauna, así como la habilitación de un área de conservación.

CONSULTA PÚBLICA