



Recibi original a 2 de Julio 2026
[Firma]

Oficina de Representación en el Estado de Nuevo León
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. 139.003.03.199/26
Guadalupe, N.L., a 19 de junio de 2026

**VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.
FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A DE C.V.
PRESENTE**

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28, el cual establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

Que la misma LGEEPA en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una manifestación de impacto ambiental.

Que, entre otras fracciones, la fracción XXXV inciso c) del artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT establece la atribución de las Oficinas de Representación para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

Que en cumplimiento a las disposiciones del artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente antes invocado, las empresas **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. Y FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A DE C.V.**, representada por el C. Alejandro Guevara Arreola, personalidad acreditada mediante acta fuera de protocolo 084/14584/2026 de fecha 30 de abril de 2026, quién sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en Nuevo León la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) del proyecto denominado **POCKET PARK ORIENTE FASE II (EXP. CAT. 67-000-248)**, con pretendida ubicación en el municipio de Juárez, en el estado de Nuevo León.

Que atendiendo lo dispuesto por la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 35 respecto a que, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esa Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las normas oficiales mexicanas aplicables, y que, una vez evaluada la MIA-P la Secretaría, emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Por otra parte, toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT a través del cual se establecen las atribuciones genéricas de las Oficinas de Representación y en lo particular, la fracción XXXV del mismo que dispone la de otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría. Que en el mismo sentido, el inciso c) de la misma fracción XXXV en comento, establece la atribución para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental que les presenten los particulares.

Con los lineamientos antes citados y una vez analizada y evaluada la MIA-P por esta Oficina de Representación del proyecto denominado **POCKET PARK ORIENTE FASE II (EXP. CAT. 67-000-248)** a desarrollarse en el municipio de Juárez, en el estado



[Firma]



de Nuevo León, que para los efectos del presente resolutivo será identificado como el **proyecto** y las **promovientes** respectivamente.

RESULTANDO

I. Que el 20 de noviembre del 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Nuevo León, la solicitud firmada por el C. Lorenzo Felipe Hernández López, representante legal de **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. Y FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.**, mediante la cual ingresó la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA-P) del proyecto, para iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, misma que quedó registrada en el ECC con la bitácora **19/MP-0128/11/24**, clave de proyecto **19NL2024UD064** y número de expediente **SEMARNAT.4S.1.48.2024**.

II. Que el 25 de noviembre de 2025 las **promovientes** ingresaron un escrito en el ECC mediante el cual presentaron la publicación del extracto del **proyecto** en el Periódico ABC de Monterrey de fecha 22 de noviembre de 2024, mismo que se registró con el número de documento **19DER-01934/2411**.

III. Que el 28 de noviembre de 2024 en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la SEMARNAT publicó a través de la Separata número **DGIRA/0052/24** de la Gaceta Ecológica, y en la página electrónica de su portal <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html>, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el período del **21 al 27 de noviembre de 2024**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentaron las **promovientes** para que la Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 42 fracción XXXV del Reglamento Interior de la SEMARNAT diera inicio al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) del **proyecto**.

IV. Que el 12 de marzo de 2026 esta Oficina de representación, mediante oficio número **139.003.03.089/26**, solicitó a las **Promovientes** información adicional de la MIA-P estableciéndoles un plazo de 60 días hábiles contados a partir de la notificación del mencionado oficio, el cual cuenta con acuse de recibido por el C. Edgar Alan González Martínez con fecha 12 de marzo de 2026.

V. Que el 08 de mayo de 2026, las **Promovientes** ingresaron en el ECC de esta oficina de representación la respuesta al oficio número **139.003.03.089/26** de fecha 12 de marzo de 2026, misma que se registró con el número de documento **19DER-00897/2605**.

CONSIDERANDO

I. GENERALES

Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción VII, 35, párrafos primero, segundo y último, así como su fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 5 inciso O) fracción I, 12, 37, 38, 44, 45, primer párrafo y fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA); 26 y 32 BIS fracciones I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; y 42 fracción XXXV inciso c), del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el impacto ambiental derivado de la ejecución del **proyecto** presentado por las **promovientes** bajo la consideración de que el mismo debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente



adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Esta Oficina de Representación procedió a evaluar el **proyecto** propuesto bajo lo establecido en el Anexo Normativo III lista de la especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Que una vez integrado el expediente del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **Resultando III** del presente resolutivo, con el fin garantizar el derecho a la participación social dentro del procedimiento de evaluación del impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 40 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).

Al momento de elaborar esta resolución, la Oficina de Representación **no ha recibido solicitudes** de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

II. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Que el **proyecto** consiste en la autorización en materia de Impacto Ambiental para la remoción de vegetación (preparación del sitio) para la urbanización y lotificación de 2 naves industriales en un predio ubicado frente a la Avenida de los Puertos S/N, amparado con expediente catastral No. 67-000-248, en un área neta a desarrollar con una superficie de **81,675.56 m²** con vegetación tipo **vegetación secundaria arbustiva de matorral espinoso tamaulipeco** en el municipio de Juárez en el estado de Nuevo León. Para la etapa de preparación del sitio (remoción de la vegetación) se pretende un plazo de 04 años.

Con una inversión estimada en \$20,000,000.00 (veinte millones de pesos 00/100 M. N.) el cual incluye los costos aproximados de las medidas de prevención y mitigación.

El área neta a desarrollar para la remoción de la vegetación se ubica en las siguientes coordenadas UTM WGS84 Zona 14.

vértices	X	Y
1	388747.72	2841519.30
2	388876.72	2841484.97
3	389129.45	2841392.99
4	389096.72	2841237.47
5	388605.61	2841416.24
6	388602.08	2841401.76
7	388578.66	2841407.70
8	388594.25	2841514.36
9	388632.25	2841520.84

III. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

Que respecto a los *Estudios de Campo y Gabinete* para la MIA-P presentados por las **promoventes**, indica que se realizaron 12 sitios de muestreos con una superficie muestreada de 10m x 10m 1000 m² para los estratos vegetativos, los cuales fueron analizados por separado para conocer su abundancia, parámetros estructurales y valor de importancia biológica, en dichos muestreos se contabilizaron los individuos presentes dentro del perímetro, se tomaron las medidas de cada ejemplar como el





diámetro basal, la altura de cada rama (fuste), altura total y diámetro de cobertura, de acuerdo a lo cual se obtuvieron los siguientes resultados: El volumen de material vegetal total estimado a retirar para la superficie sujeta al cambio de uso de suelo es de 58.55 r.t.a.

De acuerdo con la clasificación proporcionada por los datos vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación serie VII proporcionados por el INEGI, el Sistema Ambiental (SA), se encuentra inmerso en un área catalogada de diversas maneras, donde se registran 3 tipos de agroecosistema, Agricultura De Riego Anual (RA), Agricultura de Temporal Anual (TA) y Pastizal Cultivado (PC); 3 tipos de vegetación de los cuales 2 se encuentran en fase secundaria, Pastizal Inducido (PI), Vegetación Secundaria Arbustiva De Matorral Espinoso Tamaulipeco (Vsa/MET), Vegetación Secundaria Arbustiva De Matorral Submontano (Vsa/MSM) y un uso de suelo como Asentamientos Humanos (AH).

Que de lo manifestado en la MIA-P, se identificó que la riqueza de flora del área del proyecto, aportan técnicamente al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, los siguientes elementos: De las observaciones y los muestreos realizados en el área del proyecto se determinó una vegetación secundaria arbustiva de matorral submontano perturbada y en proceso de sucesión, ya que se encuentra rodeado por otros desarrollos habitacionales principalmente.

Que según lo manifestado en la MIA-P por las **promoventes**, se identificó que la riqueza florística y la diversidad faunística del predio del **proyecto**, aportan técnicamente al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, los siguientes elementos:

Las especies de flora registradas en el área del **proyecto** por medio de los sitios de muestreo realizado son las siguientes: 18 especies de flora y en el SA 28 especies. De acuerdo con los valores obtenidos en el área del proyecto para el estrato alto la especie *Cordia boissieri*, *Leucophyllum frutescens* y *Cenchrus ciliaris* resultó ser las especies con más densidad relativa; la especie más frecuente fue *Cordia boissieri*, *Leucophyllum frutescens*, *Cenchrus ciliaris*, y la más dominante *Cordia boissieri*, *Leucophyllum frutescens* y *Cenchrus ciliaris* para los tres estratos de la vegetación. De acuerdo con los resultados obtenidos para el índice de valor de importancia, se puede observar que las especies más relevantes del estrato arbóreo-arbustivo y herbáceo del área del proyecto son: *Cordia boissieri* y *Vachellia rigidula*.

Resultados de la vegetación en el Área de SA muestra los resultados de los parámetros ecológicos estimados para el Matorral submontano. De acuerdo con los valores obtenidos la especie *Cordia boissieri* resultó ser la especie más abundante (Ar); *Vachellia rigidula* la más frecuente (Fr) y *Vachellia rigidula* la más dominante. Para el estrato bajo, la especie *Cenchrus ciliaris* resultó ser la especie más abundante (Ar), *Cenchrus ciliaris* la más frecuente y *Meximalva filipes* la más dominante. De acuerdo con los resultados obtenidos para el índice de valor de importancia, se puede observar que las especies más relevantes del estrato alto y estrato bajo son *Leucaena leucocephala* y *Meximalva filipes* respectivamente.

Es importante mencionar que de acuerdo a los muestreos realizados no detectó especies de flora en el área del proyecto ni en el SA en el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. Sin embargo la promotora ejecutará el programa de rescate, conservación y reubicación de flora de especies de importancia ecológica y de lento crecimiento y su reubicación en las áreas verdes del proyecto.

Las especies reportadas dentro del área para cambio de uso de suelo son comunes y de amplia distribución en el AI y SA, ya que corresponden al tipo de vegetación secundaria de matorral submontano por lo que se espera una mínima afectación en la estructura de la vegetación, aunado a ello se tienen contempladas diferentes medidas de mitigación tales como: El programa de rescate, conservación y reubicación de flora de especies de importancia ecológica y de lento crecimiento y su reubicación en las áreas verdes del proyecto y con esto se amortiguarán los procesos ecológicos y se mantendrá un equilibrio en cuanto al suministro de servicios ambientales. Asimismo, de acuerdo a lo declarado para la manifestación de impacto ambiental se va a implementar un área de conservación de 17,035.05 m² y áreas verdes de 5,321.07 m², dando un total de 22,356.12 m², dentro del cual se colocarán las especies de flora propuestas para su rescate (área de conservación) y en las áreas verdes se colocarán elementos nativos, lo que contribuirá a la protección del suelo y favorecerá la infiltración del agua pluvial, se conservarán individuos nativos que tengan cualidades paisajísticas para formar parte del diseño así como árboles jóvenes obtenidos de viveros de la región, y contribuir a la captura de carbono y otros servicios ambientales.



Por lo tanto, la vegetación que se verá afectada por el desarrollo del proyecto está bien representada en el SA, disminuyendo el grado de impacto resultado del proyecto. Además, material resultante del desmonte deberá ser picado y posteriormente depositado en las áreas contiguas al desarrollo de la actividad, a fin de coadyuvar en la recuperación de áreas que presenten cierto grado de degradación ecológica, evitando de esta manera también su acumulación como material inflamable. Otra parte será triturada e incorporada en las áreas verdes municipales en forma de materia orgánica, capa orgánica que ayudará al enriquecimiento del suelo en dichas áreas.

En lo correspondiente al análisis de la fauna la metodología de muestreo se realizaron específicamente de acuerdo a cada grupo faunístico con el objetivo de determinar la fauna presente en el área del proyecto y que de acuerdo con los resultados obtenidos el muestreo de fauna se realizaron 10 sitios de muestreos de 100 m² cada uno, bajo las mismas condiciones y del mismo tamaño se realizaron para SA 10 transectos, durante los cuales se hicieron observaciones directas, detecciones auditivas, conteo de excretas y de madrigueras, abarcando así todos los grupos de la lista potencial.

De los resultados se obtuvo una riqueza en el Sistema Ambiental, se encuentra representado por 22 especies de fauna, en contraste con el área del proyecto que se encuentra representado por 16 especies de fauna silvestre, dividida en 13 aves, 1 reptiles, 0 anfibios y 2 mamíferos. Es importante mencionar que de acuerdo con el comparativo de los resultados del SA contra los del área del proyecto, se puede afirmar que el área de proyecto es una zona representada por fauna silvestre en riqueza de especies totales, comparado con las presentes en el SA, además que el área del proyecto se encuentra en estado de conservación medio, debido al impacto resultado de la urbanización presente en los alrededores del predio, lo cual influye en la distribución de las especies.

De acuerdo con el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo, que lista las especies en riesgo publicado en el Diario Oficial de la Federación, en el área del proyecto ni el SA no se registraron especies. Sin embargo, la promovente deberá ejecutar el Programa de Protección de Fauna Silvestre, a fin de proteger individuos que se pudieran encontrar antes o durante los procesos de desmonte, independientemente si se encuentran listados o no en la mencionada Norma Oficial Mexicana.

La estimación del índice de diversidad de Shannon-Wiener concuerda con valores mayores para el SA que para el área del proyecto. Esto indica que la fauna silvestre se encuentra mejor representada y con mayor uniformidad en el SA que en el área del proyecto, por tanto, la composición faunística que se verá afectada por la construcción del proyecto propuesto, está bien representada en la zona, disminuyendo en general el grado de impacto esperado.

Se concluye que de acuerdo al análisis comparativo florístico y faunístico área del proyecto en relación al sistema ambiental, los grados de afectación podrían ser mitigados, ya que en ambas composiciones flora y fauna tenemos una buena representación de las especies dentro del SA con mayores índices de diversidad y un mejor estado de conservación.

Que del análisis realizado en la MIA-P por las **promoventes**, se identificó que las características abióticas del **proyecto**, aportan técnicamente al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, los siguientes elementos:

- A Clima.- El tipo de clima presente en el área del proyecto de acuerdo con la clasificación de Köpen modificada por García (2010) se describe a continuación: (A)C(wo)x': Semicálido subhúmedo, temperatura media anual mayor de 18°C, temperatura del mes más frío menor de 18°C, temperatura del mes más caliente mayor de 22°C. Precipitación del mes más seco menor de 40 mm; lluvias de verano, porcentaje de lluvia invernal mayor al 10.2 % del total anual.
- B Geología.- En particular el tipo de suelo presente en el sitio del proyecto es leptosol conglomerado. Las características geomorfológicas que se presentan dentro del sitio del proyecto indican que no se presentan fallas y/o fracturamientos, así como no presentar zonas de riesgos geológicos, de deslizamientos, derrumbes, sismos ni actividad volcánica.
- C Fisiografía.- El sitio del proyecto forma parte de la Región Fisiográfica Llanura Costera del Golfo Norte, subprovincias Llanuras y Lomeríos, Sierras y Llanuras Coahuilenses.
- D Topografía.- El área del proyecto se encuentra entre los 417 a 406.5 msnm, y presenta pendientes media de 0.91 %.



- E** Edafología.- El sitio del proyecto presenta un solo tipo de unidad edafológica, CHlvcc+CLlv+KSlvcc/2: Chernozem Lúvico Cálculo, Calcisol Lúvico, Kastañozem Lúvico Cálculo, con textura media.
- F** Hidrología.- El sitio del proyecto se ubica en la Región Hidrológica RH 24 Bravo-Conchos, Cuenca "B" Río Bravo-San Juan y subcuenca "c" Río Salinas y "f" Río Medio Pesquería, presenta un escurrimiento superficial para la cual se cuenta con un estudio hidrológico-Hidráulico para el adecuado manejo del escurrimiento.

VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN SOBRE USO DEL SUELO.

El área donde se desarrollara el proyecto, **NO** se encuentra comprendido en **ninguna** Área Natural Protegida (ANP) de carácter municipal, estatal o federal, Área de Importancia para la Conservación de Aves (AICA), Región Terrestre Prioritaria (RTP), ni Sitios RAMSAR, sin embargo, se ubica dentro de la Región Hidrológica Prioritaria 53 (RHP) Río San Juan y Río Pesquería.

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), así como lo establecido en la fracción III del artículo 12 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), el cual indica la obligación de las **promoventes** para incluir en las manifestaciones del impacto ambiental en modalidad particular, la vinculación de las obras y actividades que incluyen el proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación de uso de suelo, entendiéndose por ésta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el proyecto y los instrumentos jurídicos aplicables.

En este orden de ideas, y considerando que el proyecto se ubicará en el Estado de Nuevo León, específicamente en el municipio de Juárez, Nuevo León, se identificó que los sitios donde se pretende desarrollar el proyecto, les es aplicable el instrumento de planeación, de ordenamiento territorial y ecológico, así como jurídico y normativo.

De acuerdo con la distribución de las regiones hidrológicas prioritarias decretadas para la zona noreste, donde se pretende el establecimiento del proyecto y gran parte del Sistema Ambiental se encuentran inmersos en la RHP 53 Río San Juan y Río Pesquería.

Respetando los alcances de la RHP se manifiesta que el desarrollo del proyecto a pesar de estar inmerso en dicha RHP no compromete la conservación e integridad ecológica funcional y la riqueza ecosistémica de dicha región prioritaria pues la evaluación biótica declarada en dicho estudio confirma que la S.A está lo suficientemente conservada para amortiguar los posibles impactos bióticos que se pudieran causar al desarrollar el proyecto que consiste en el desarrollo industrial y comercial y las obras a realizar durante el desarrollo del proyecto no considera el uso de agroquímicos, prácticas de actividades primarias como ganadería, silvicultura o pesca; durante la preparación del sitio se contara con una correcta separación y recolección de los residuos generados, transportados y dispuestos por proveedores autorizados para ello, cumpliendo con estas acciones la primicia de no comprometer la integridad ambiental de la RHP; así mismo se proponen programas para favorecer a la conservación de la RHP dichos programas son: a) Programa de Protección, conservación y Rescate de Flora y Fauna, así como también un programa de restauración Ambiental, dicha actividad de reforestación, restauración, remediación para mitigar el impacto que ocasionaran las obras del proyecto; y tener así un uso y manejo sostenible de los recursos. b) Programa de Prevención de la Contaminación Atmosférica, c) Plan de Manejo Ambiental y Programa de Vigilancia Ambiental, d) Programa de Manejo de Suelo, Control de Erosión y Recarga de Agua en el Subsuelo.

Con este último programa se prevén obras y actividades de retención de suelo y recarga de agua subterránea para así no contribuir a la desecación o sobreexplotación de acuíferos superficiales o subterráneos. Con todo lo anterior descrito se manifiesta que el desarrollo del proyecto no compromete la conservación e integridad ecológica funcional y la riqueza ecosistémica de dicha región hidrológica prioritaria.



En este orden de ideas, se identificó que los sitios donde se pretende desarrollar el proyecto, les es aplicable el instrumento de planeación, de ordenamiento territorial y ecológico, así como jurídico y normativo siguiente: **Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 (PED)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 04 de abril del 2022. Conforme a la ubicación del proyecto le aplica el **Eje 2**, numeral **2.8** Biodiversidad y bienestar animal, en el cual se reconoce "la urgencia de salvaguardar el patrimonio natural y fomentar el uso sustentable de los recursos naturales", así como el planteamiento del **objetivo general**: Conservar, proteger y restaurar el patrimonio natural, la biodiversidad y los seres sintientes.

Plan Estratégico para el Estado de Nuevo León 2015-2030, publicado por primera vez en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 01 de abril del 2016 (promovido por el Consejo de Nuevo León) se fundamenta en la Ley de Planeación Estratégica del Estado de Nuevo León. Revisado en el 2019, compilando una serie de estrategias relevantes para consolidar el desarrollo sostenible de la entidad, de acuerdo al mismo el municipio de Juárez se ubica en el **área Metropolitana de Monterrey**, y según la ubicación del **proyecto** se vincula con la **Estrategia E**, que establece "Descentralización de la zona actual del Área Metropolitana de Monterrey (AMM).- Promueve la descentralización del AMM como modelo de actuación para integrar la Región Metropolitana de Nuevo León, y para ello la primera iniciativa es integrar la zona conurbada de Monterrey con la Región Periférica, en un sistema multipolar donde el área central de Monterrey sigue cumpliendo una función primordial y forma parte de las ciudades globales, las ciudades de la actual zona conurbada crecen para ser verdaderas polaridades con vida propia, las ciudades de la región periférica logran su verdadera fuerza gravitatoria local, y finalmente el nuevo corredor 2030 procura una gran interface de centralidad a escala de toda la metrópolis".

De acuerdo al **Plan Municipal 2010-2030 Desarrollo Urbano de la Cuidad Benito Juárez, Nuevo León**, el área del proyecto se encuentra dentro del área del municipio categorizada como "**industria pesada**". Con esto se cumple el siguiente criterio con el que se evalúan los objetivos y metas del plan antes mencionado:

- Desarrollo económico: Aspectos relacionados con la innovación económica, promoción de las vocaciones productivas, promoción de la capacitación para el empleo, promoción del turismo y actividades agropecuarias, industria, comercio y servicios.

Asimismo, la realización de este proyecto se acopla al objetivo estratégico número 11 el cual tiene por compromiso: Impulsar, fortalecer y promover las actividades productivas en la entidad, mediante el desarrollo de parques industriales, la modernización, el comercio y los servicios. Cuyas líneas de acción consisten en:

- Fomentar la ampliación de empresas existentes.
- Implementar y promover acciones en coordinación con organismos interesados de las actividades industriales y comerciales.

Este proyecto, al encontrarse dentro de la zona denominada como "industria pesada", se acopla al objetivo estratégico número 18 cuyo compromiso es el de Regular de manera eficiente el control de crecimiento urbano en el municipio de Juárez coordinando la previsión, planeación, organización, integración, dirección, control y ejecución de los lineamientos y gestiones conducentes. Además, cumpliendo con sus metas estipuladas:

- Regularizar de manera permanente los permisos de uso de suelo del municipio.
- Mejorar el ordenamiento urbano del municipio.

Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Cuenca de Burgos (POERCB) Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 27 de abril del 2012 (POERCB). Conforme a lo señalado en el POERCB, el sitio propuesto para el **proyecto** se sitúa en las siguientes Unidades de Gestión Ambiental (UGA), **APS-145 APS/DE**.

Conforme a lo manifestado por las **promoventes** y al análisis realizado por esta Oficina de Representación, para el desarrollo del **proyecto** son vinculables con las Normas Oficiales Mexicanas y las que resulten para el proyecto de acuerdo a lo manifestado del capítulo III de la manifestación de impacto ambiental modalidad Particular.

Que para el desarrollo del **proyecto**, las **promoventes** requiere contar previamente con la autorización en Materia de Impacto Ambiental que emite esta Secretaría, ya que este se encuentra dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción



VII de la LGEEPA y 5º inciso O) fracción I del REIA, que establecen:

"Artículo 28.- La evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente. Para ello, en los casos que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

VII.- Cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas o zonas áridas.

"Artículo 5º.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente las autorizaciones de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

"O) CAMBIOS DE USO DE SUELO EN ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS O ZONAS ÁRIDAS:

Cambio de uso de suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna, sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables."

Que conforme a lo indicado en la MIA-P, y derivado del análisis realizado por esta Oficina de Representación, los principales impactos ambientales significativos identificados por el desarrollo de las actividades, así como, las correspondientes medidas propuestas por el promovente fueron las siguientes:

COMPONENTES AMBIENTALES	MEDIDA PROPUESTA POR LAS PROMOVENTES	MEDIDA PROPUESTA POR ESTA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO		
ATMÓSFERA, AGUA, SUELO, FLORA Y FAUNA SILVESTRE.	Se aceptan las medidas de prevención y mitigación señaladas Capítulo VI de la MIA-P, y las señaladas en la información adicional.	Las condicionantes señaladas en este oficio resolutivo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación a que toda petición deberá recaer en un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene la obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario, primer párrafo del artículo 19 de dicho ordenamiento legal, el cual establece que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento; en los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) que se citan a continuación: artículo 4, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; artículo 5, fracción II de dicha Ley, la cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental propuestos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realiza en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la fracción X del mismo artículo, que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el primer párrafo del artículo 28 que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, **fracción VII del mismo artículo, que dispone que las obras y actividades que requieran cambio de uso del suelo de áreas forestales, así**



como en selvas y zonas áridas requieren previamente de la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; en el primer párrafo del artículo 30, que señala que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de la Ley en referencia, los interesados deberán de presentar una Manifestación de Impacto Ambiental; artículo 35 primer párrafo el cual dispone que la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esa Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; **en la fracción II del mismo artículo, que señala que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá fundada y motivada la resolución correspondiente, en este caso la autorización de la obra o actividad de manera procedente condicionada;** en lo dispuesto en los siguientes artículos de su REIA: artículo 2, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la SEMARNAT, en las fracciones XII, XIII, XIV, XVI y XVII del artículo 3, a través de las cuales se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; en la fracción I y III del artículo 4, que generaliza las competencias de la Secretaría; **en la fracción I el inciso O) del artículo 5, donde se señala que requiere autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental los cambios de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;** en el primer párrafo del artículo 9, que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que esta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita la autorización y último párrafo del artículo 11, que define cuando procede la presentación de una MIA-P; en los artículos 37, 38 y 41, a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto a la participación pública y del derecho a la información, en los artículos 44, 45 fracción II y 46, a través de los cuales se establece el procedimiento que debe de seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación de Impacto Ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de el promovente; artículo 57, primer párrafo, el cual indica que en los casos en que se lleven a cabo obras y actividades que requieran someterse al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental conforme a la LGEEPA y el REIA, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría con fundamento en el Título Sexto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), ordenará las medidas correctivas y de urgente aplicación que procedan, artículo 79 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el cual establece en su fracción I que para la preservación y aprovechamiento sustentable de la flora y fauna silvestres, deberán considerarse entre otros, el criterio de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentren en el territorio nacional y en las zonas donde la nación ejerce su soberanía y jurisdicción; así como en la fracción III, que las especies amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial deben ser preservadas; en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, el cual dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado, se determinarán las atribuciones de sus Unidades Administrativas; artículo 26, que dispone que la SEMARNAT es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y artículo 32 bis, que establece entre los asuntos competentes de esa Secretaría, el que destaca su fracción XI referente a la evaluación y dictaminar las evaluaciones de impacto ambiental; en el artículo 2 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, que señala que esta Ley se aplicará supletoriamente a las diversas leyes administrativas reguladas por la misma; artículo 16 fracción X, la cual dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso, tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto**; artículo 57 fracción I, la cual establece que pondrá fin al procedimiento administrativo la resolución del mismo; en el artículo 42 fracción XXXV inciso c. del Reglamento Interior de la SEMARNAT, el cual indica las atribuciones que tienen sus Oficinas de Representación, tales como:

XXXV. Otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en las materias siguientes:



c. "Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, avisos de no requerimiento y exenciones en materia de impacto ambiental, autorizaciones en materia de atmósfera, licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes, manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos en términos de su reglamento interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos;"

RESUELVE:

1. Que conforme a lo indicado en la MIA-P, y derivado del análisis realizado por esta Oficina de Representación fueron identificados los impactos ambientales significativos derivados del desarrollo de las actividades del proyecto, los cuales impactan al medio biótico (flora y fauna) como abiótico (suelo, hidrología y atmósfera).

2. Que de acuerdo a la evaluación de la MIA-P ingresada por las **promoventes**, se aceptan las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en el Capítulo VI de la MIA-P presentada, se concluye que el **proyecto** compensa y previene de manera objetiva los mencionados impactos ambientales **solo y únicamente si se da cabal cumplimiento a todas las medidas señaladas en el presente resolutivo.**

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para el presente proyecto, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nuevo León, en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS:

PRIMERO. La presente autorización se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la ejecución de las actividades del **proyecto**.

Se autorizan los impactos ambientales derivados de la actividad de remoción de la vegetación (preparación del sitio) con un tipo de vegetación secundaria arbustiva de matorral submontano en un superficie de **81,675.56 m²**, para la construcción 2 naves industrial en el municipio de Juárez en el estado de Nuevo León.

Superficie autorizada para el cambio de uso de suelo en una superficie de 81,675.56 m² en UTM WGS84 Z14.

vértices	X	Y
1	388747.72	2841519.30
2	388876.72	2841484.97
3	389129.45	2841392.99
4	389096.72	2841237.47
5	388605.61	2841416.24
6	388602.08	2841401.76
7	388578.66	2841407.70
8	388594.25	2841514.36
9	388632.25	2841520.84

Este resolutivo incluye únicamente las condicionantes relacionadas con los impactos ambientales generados por la remoción de la vegetación, por lo cual para la realización de la obra civil (construcción, operación y mantenimiento) y/o actividades complementarias y/o posteriores deberán de obtenerse las autorizaciones en las Dependencias Federales, Estatales y/o Municipales correspondientes.





SEGUNDO. La presente autorización tendrá una **vigencia de 04 años, para llevar a cabo la etapa de preparación del sitio (remoción de la vegetación)**, lo anterior a partir del día siguiente a la fecha de recepción del presente oficio, para cubrir la etapa propuesta de preparación del sitio.

La presente autorización se refiere únicamente a los aspectos ambientales de las obras o actividades de que se trate (remoción de la vegetación) y **su vigencia no podrá exceder del tiempo propuesto para la ejecución de éstas**. Asimismo, las **promoventes** deberán dar aviso a esta **Oficina de Representación** del inicio y la conclusión de las obras y/o actividades, así como del **cambio en su titularidad**, lo anterior con fundamento en el **artículo 49** del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de las **promoventes**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y las Condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas en la MIA-P. Lo anterior deberán solicitarlo por escrito a esta Oficina de Representación, **se sugiere se realice con 30 días de anticipación previa a la fecha de su vencimiento**.

Dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por las **promoventes**, debidamente acreditadas, **con la leyenda que se presenta bajo protesta de decir verdad**, sustentándolo con el conocimiento previo a la fracción I del artículo 247 del Código Penal Federal. El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y los resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización.

O bien, dicha solicitud puede acompañarse por el documento oficial emitido por la Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en la entidad, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como las **promoventes** han dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización; en caso contrario, no procederá dicha gestión.

CUARTO. El Programa de rescate, conservación y reubicación de flora y fauna deberá **ejecutarse previo a la etapa de preparación del sitio consistente en el desmonte y despalme (remoción de la vegetación)**.

QUINTO. La presente resolución no se autoriza actividades como obras de construcción, o cualquiera que sean distintas a las señaladas en el Término Primero del presente oficio, la cual es únicamente los impacto ambientales que se generaran por las obras o actividades (mismas que no van implícitas en esta autorización), sin embargo, en el momento que las **promoventes** decidan llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculada con el **proyecto**, deberán solicitar a esta **Oficina de Representación** la definición de competencia y modalidad de la evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y/o actividades que pretendan desarrollar.

SEXTO. Las **promoventes** quedan sujetas a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del REIA, por lo cual en caso de que desistan de realizar las obras y actividades motivo de la presente autorización, deberán notificarlo a esta **Oficina de Representación** conforme a lo establecido en su fracción II, para que determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO. Las **promoventes**, en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberán solicitar la autorización respectiva de esta **Oficina de Representación** en los términos previstos en los artículos 6 y 28 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), con la información suficiente y detallada que permita a esta Autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección del ambiente que sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución.

Para lo anterior, las **promoventes** deberán notificar dicha situación a esta **Oficina de Representación**, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan modificar.



De conformidad con el artículo 35, último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en el Considerando II, antes señalada.

OCTAVO. Se señala que la presente autorización se encuentra condicionada a la obtención de la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, lo anterior, en términos de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, la cual deberá presentar en los informes.

Por lo tanto, este resolutivo incluye únicamente las condicionantes relacionadas con los impactos ambientales generados por la **remoción de la vegetación, no se pronuncia en relación a la tenencia de la tierra**, en lo que respecta a este trámite.

La presente autorización es otorgada sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, son quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias, entre otros, que se requiera para la realización de las obras y actividades del proyecto.

En relación a lo anterior y con la finalidad de darle transparencia a la realización del proyecto, se les sugiere tomar en cuenta la normatividad vigente aplicable al caso que en Materia de Fuero Común indica, en particular en lo referente a la celebración de las juntas de advenimiento con los interesados.

NOVENO. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el cual establece que una vez evaluada la MIA, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente, esta Oficina de Representación establece que las actividades autorizadas correspondientes a la etapa de preparación del sitio (remoción de la vegetación) para el proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. GENERALES

Con fundamento en lo establecido en los artículos 15 fracciones I a la V y 28, párrafo primero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), así como en lo que señala el artículo 44 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) en su fracción III, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, esta **Oficina de Representación** podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por las **promoventes** para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta **Oficina de Representación** establece que las **promoventes** deberán cumplir con todas las medidas de mitigación y compensación propuestas en la **MIA-P**, así como las cuales esta **Oficina de Representación** considera viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente del sistema ambiental del **proyecto** evaluado; asimismo, deberán acatar lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos legales aplicables al desarrollo del **proyecto** sin perjuicio de lo establecido por otras instancias (federales, estatales y municipales) competentes al caso, así como para aquellas medidas que esta **Oficina de Representación** está requiriendo sean complementadas en las presentes condicionantes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 28 párrafo primero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el cual define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la MIA, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y demás que sean propuestas de manera voluntaria por las **promoventes** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación establece que las **promoventes**





deberán cumplir con todas de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la MIA-P, las cuales se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del proyecto evaluado.

Para cada una de las medidas desglosar de acuerdo a las actividades preventivas y de mitigación propuestas en la documentación exhibida, deberán demostrar su cumplimiento, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución; las **promoventes** a través del técnico especializado serán los responsables de que la calidad de la información remitida en los reportes e informes que permita a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT y a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado, evaluar y en su caso verificar el cumplimiento de las mismas para cada una de las etapas del proyecto. Para lo anterior, las **promoventes** deberán cumplir con dichas medidas plasmadas en el **Plan de Manejo Ambiental (PMA)**, donde especifican las actividades y procedimientos que se aplicarán, descritos por etapa del proyecto, incluyendo un Diagrama tipo Gantt para la calendarización estimada de su ejecución.

En el **Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)**, que incluye el seguimiento de los impactos identificados y la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas como son informes de la ejecución y seguimientos, la forma de evaluar el seguimiento, documentación y evidencias susceptibles a ser comprobables y demás acciones que se puedan valorar de manera cualitativa y cuantitativa de los efectos positivos y negativos como resultado de la ejecución del proyecto. Lo anterior con la finalidad de prevenir impactos inesperados o cambios en las tendencias de los ya considerados, la identificación inmediata de cuando algún aspecto se acerca a un nivel crítico preestablecido, valorar la eficacia de las medidas implementadas, así como proponer ajustes o modificaciones a las acciones realizadas para evitar la afectación ambiental en el área de influencia del proyecto.

2. CONDICIONANTES PARTICULARES.

Con fundamento en lo establecido en los artículos 15 fracciones I a la V y 28, párrafo primero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), así como en lo que señala el artículo 44 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) en su fracción III, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la **Oficina de Representación** podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por las **promoventes** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta **Oficina de Representación** establece que las **promoventes** deberán cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y compensación propuestas en la **MIA-P**, así como las cuales esta **Oficina de Representación** considera viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente del sistema ambiental del **proyecto** evaluado; asimismo, deberá acatar lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos legales aplicables al desarrollo del **proyecto** sin perjuicio de lo establecido por otras instancias (federales, estatales y locales) competentes al caso, así como para aquellas medidas que esta Oficina de Representación está requiriendo sean complementadas en las presentes condicionantes.

1). De los muestreo realizados para flora se detectó una especie en el área del proyecto catalogada en el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, por ende, las **promoventes** ejecutarán el programa de protección, conservación, rescate y reubicación de flora silvestre de lento crecimiento e interés ecológico previo a la remoción de la vegetación y presentar el informe del Programa de Rescate y Reubicación de especies, acompañados de sus respectivos anexos fotográficos que pongan en evidencia las acciones que para tal efecto se llevaron a cabo.

2). El **Programa de protección, conservación, rescate y reubicación de especies de flora silvestre** las **promoventes** deberán integrarlo conforme a lo siguiente: a) Introducción, b) Objetivos, c) Metas (particular y general), d) Metodología para el rescate de especie, e) Lugares de acopio y reproducción de especies (descripción del lugar de acopio, coordenadas y plano de la ubicación), f) Programa de actividades, g) Evaluación del rescate y reubicación, h) Informe de avances y resultados, i) Nombre de las especies a rescatar (las especies deben ser nativas de la región), j) Densidad de plantación, k) Plano georreferenciado (coordenadas y plano 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), l) Acciones que aseguren al menos un ochenta por ciento de supervivencia de las referidas especies, m) Periodos de ejecución de dichas acciones (calendarizado) y de su mantenimiento, así mismo incluir las especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 aquellas de lento crecimiento y de interés ecológico que no se hayan detectado al momento del muestreo, Responsable técnico especializado que ejecutará el programa de rescate y reubicación de flora silvestre.

3). De acuerdo a los resultados de los muestreos realizados en el área del proyecto no se detectaron especies de fauna catalogada en el Anexo Normativo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (NOM-059) Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, sin embargo, las **promoventes** ejecutarán el programa de rescate, protección y/o reubicación de fauna silvestre a fin de proteger individuos que se pudiesen encontrar en la NOM-059 antes o durante el proceso de remoción de la vegetación (desmonte y despalde); el programa deberá contener al menos la siguiente información: Antecedentes, Objetivos, Metas, Especies potenciales sujetas al rescate, protección y conservación, Programa de entrenamiento ambiental (acciones para la capacitación al personal operativo sobre las prácticas de manejo de fauna silvestre), Formato de Inspección, Descripción de las técnicas de ahuyentamiento, rescate y reubicación por grupo faunístico, Medidas y acciones en caso de encontrar nidos y madrigueras, Descripción de medidas de mitigación y conservación, Cronograma de actividades, evaluación y seguimiento, literatura consultada.

4). **Programa de Restauración ambiental.** Considerando que el impacto ambiental generado por la pérdida de vegetación que se pretende remover para el desarrollo del proyecto, incide directamente en la prestación de servicios ambientales como infiltración, pérdida de suelo, captura de carbono y otros contaminantes, generación de oxígeno, pérdida y fragmentación de hábitats para flora y fauna silvestre, entre otros, no únicamente a nivel local si no a nivel del Sistema Ambiental; y con la finalidad de atenuar esta afectación de prevenir, mitigar y compensar los efectos negativos, cualquier obra y acciones propuestas de restauración, remediación, mitigación y compensación o en conjunto. Las **promoventes** deberán presentar para su evaluación y aprobación ante esta Oficina de Representación un Programa de Restauración Ambiental, el cual una vez acordado deberá de ser implementado, el mismo tendrá que ser realizado por un prestador de servicios técnicos forestales que cuente con Registro Forestal Nacional, o por profesional titulado con carrera a fin al medio ambiente y/o manejo de los recursos naturales.

Así mismo, dicho programa podrá ser planteado con la finalidad de promover, incentivar, proteger, incrementar la prestación de servicios ambientales, como lo son la captación y filtración de agua; mitigación de los efectos del cambio climático; generación de oxígeno y asimilación de diversos contaminantes; protección de la biodiversidad a través de actividades de regeneración natural asistida, restauración ecológica, rehabilitaciones de hábitats, reforestación, remediación, etc. en zonas forestales, sitios con potencial de restauración, indicando la superficie que se busca impactar, plazo de ejecución y los beneficios que se pretende obtener a corto, mediano y largo plazo con la implementación del programa, lo anterior en una superficie equivalente o mayor a la autorizada.

De existir modificación al programa acordado se deberá de presentar ante esta Oficina de Representación la modificación correspondiente para su evaluación considerando lo señalado en el Numeral anterior.

5.1. Así mismo, se les informa que, en caso de ejecutar un Programa de Reforestación, las **promoventes** deberán integrarlo conforme a la siguiente información: 1. Introducción, 2. Objetivos (general y particular), 3. Metas, 4. Ubicación del área a reforestar (mediante plano y coordenadas de la ubicación del sitio en UTM WGS84 zona 14), 5. Especies a reforestar (especies nativas de la región y de importancia ecológica y las de lento crecimiento, superficie a reforestar en hectáreas, número de plantas por hectárea), 6. Adquisición de la planta (descripción de las características biológica y de calidad de planta para la reforestación), 7. Metodología de la preparación del terreno, diseño y trazo de la planta (densidad promedio de la planta para el tipo de ecosistema), 8. Actividades de protección de la planta en el área a reforestar, 9. Monitoreo de la reforestación (forma y tamaño de sitios de muestreo, número de sitios de muestreo, formato para la evaluación de las plantas por cada sitio de muestreo), 10. Reposición de planta muerta (porcentaje de mortalidad, número de individuos remplazados), 11. Actividades de mantenimiento (índice de supervivencia de la planta no menor al 80%), 12. Indicadores de éxito, 13. Medidas de urgente aplicación, 14. Método de comprobación, 15. Responsable técnico de la elaboración y ejecución del programa de reforestación (preferentemente personal experto en la materia), 16. Conclusiones.



5.2. En el marco del Programa Nacional de Restauración Ambiental, dicha actividad de reforestación, restauración, remediación y compensación podrá llevarse a cabo en **áreas incendiadas**, con vegetación que la zona requiera y/o podrá llevarse a cabo la **restauración de suelos en Áreas Naturales Protegidas** (ANP) municipales, estatales o federales, cualquier de las dos acciones o en conjunto, deberán abarcar como mínimo de **81,675.56 m²**, lo que equivale a la superficie de cambio de uso de suelo autorizado, es importante que las **promoventes** consideren que las áreas destinadas a la reforestación, restauración, remediación y compensación, asimismo, al programa de rescate de flora en caso de realizarse en el predio del proyecto **no sean proyectadas a mediano o largo plazo para algún desarrollo, obra o actividad relacionada en esa superficie para la garantizar el establecimiento y desarrollo exitoso de la planta** para mitigar los efectos erosivos hídricos y eólicos, favorecer la estructura del suelo para contribuir a la regeneración vegetal en las áreas que así lo requieran, esta reforestación se podrá realizar a la par o conforme a los avances que se tenga en la remoción de la vegetación de la superficie autorizada presentando los reportes o informes de los avances correspondientes establecidos en el presente resolutivo.

El Programa de Reforestación, en caso que se pretenda en áreas naturales protegidas municipal, estatal o federal, deberá presentar previo a la remoción de la vegetación documento oficial de la autorización, consentimiento, acuerdo, convenio de colaboración, contrato de renta entre particulares u otro documento de la dependencia gubernamental correspondiente con las promoventes.

5). Deberán presentar el **Informe del Programa de Manejo de Residuos, Programa de Protección y Conservación de Suelos**, así como del **Programa de Prevención de la Contaminación Atmosférica**.

6). Deberán presentar el **informe del Programa de Vigilancia Ambiental** anexando los programas anteriormente señalados.

7). Deberán de **presentar, anexo a los reportes, material documental** (video, fotográfico o el que considere pertinente) para documentar las acciones de rescate y reubicación de flora y fauna y para los programas antes descritos, así como para las medidas de prevención y mitigación propuestas por las **promoventes**, en caso de encontrar especies de fauna silvestre y/o enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT- 2010**.

8). No realizar bajo ninguna circunstancia, lo siguiente:

- a Actividades de compra, venta, captura, colecta, comercialización, tráfico o caza de los individuos de especies de flora y fauna silvestres terrestres presentes en la zona del proyecto o sus inmediaciones, durante las diferentes etapas que comprende el proyecto. Será responsabilidad de las **promoventes** el adoptar las medidas que garanticen el cumplimiento de esta disposición; además serán responsable de las acciones que en contrario a lo dispuesto, realicen sus trabajadores o empresas contratistas.
- b La quema de material vegetal (hierbas) o cualquier otro tipo durante la preparación del sitio.
- c Invadir áreas excedentes que no estén contempladas en la presente resolución.
- d Interrumpir o desviar cualquier cauce flujo de escurrimientos (temporales o permanentes), drenes, arroyos, canales, o cualquier otro tipo de cuerpo de agua que no se encuentre descritos en el presente oficio.
- e Depositar en zonas de escorrentías superficiales y/o sitios que sustenten vegetación forestal, materiales producto de las obras y/o actividades de las distintas etapas, así como verter o descargar cualquier tipo de material, sustancia o residuo contaminante y/o tóxico que puede alterar las condiciones de escorrentías.
- f La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que las **promoventes** deberán asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
- g Durante todas las etapas del **proyecto** deberán evitar el uso de agroquímicos como herbicidas para control o remoción de malezas que pueda afectar a la flora y fauna del lugar y sus alrededores.
- h No se llevarán a cabo las acciones de revegetación o reforestación con especies exóticas y/o agresivas que puedan provocar desplazamiento y competencia de poblaciones de vegetales nativas, por lo que deberá plantar especies de flora acorde a las características de la zona, exclusivamente especies nativas.

9). Deberán prever que los suelos no permanezcan desnudos más de un mes, en todos los casos se asegurarán que estén permanentemente humedecidos o, de ser necesario, colocará cubierta sintética a fin de evitar la dispersión de polvos, en



caso de no desarrollar las obras en este período, la vegetación deberá permanecer en su estado natural o en última instancia deberá de cubrirse con pastos o herbáceas nativas.

10). Deberán colocar mamparas o barreras rompe vientos perimetrales en los frentes de trabajo (sin anuncios), de una altura no menor a 2.5 metros.

11). El material resultante de la remoción de la vegetación deberá:

- a. Ser almacenado temporalmente en suelos autorizados para el cambio de uso de suelo forestal.
- b. Ser triturado y reutilizado como mejorador de suelo, o bien,
- c. Ser usado para la retención de polvos en las áreas desprovistas de vegetación.

12). En áreas verdes solo se permitirán las actividades que aseguren e incrementen la cobertura vegetal con especies nativas de la región y/o individuos de mejor porte propuestos en el Programa de Rescate y Reubicación de Flora para el área de cambio de uso de suelo del proyecto, para asegurar los servicios ambientales que proveen a la población de estas áreas, por lo que queda **prohibido la siembra, uso y propagación de plantas ornamentales exóticas o invasoras tales como: *Trachycarpus fortunei*, *Aloe vera*, *Nerium oleander*, *Cenchrus setaceus*, el pasto africano (*Pennisetum setaceum*) entre otras en cualquiera de sus variedades, las cuales representan una amenaza para la biodiversidad local, en su caso el desplante y eliminación para posterior remplazo y siembra de especies nativas de la región.**

Las acciones señaladas anteriormente deberán quedar plasmadas dentro del informe de cumplimientos de Condicionantes.

DÉCIMO. Las **promoventes** deberán dar aviso a la SEMARNAT del **inicio (dd-mm-aaaa) y la conclusión del proyecto**, conforme con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), para lo cual comunicarán por escrito a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Nuevo León y a esta **Oficina de Representación, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los quince días siguientes a que hayan dado principio, así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los quince días posteriores a que esto ocurra.**

En caso que las **promoventes no inicien** con los trabajos de las obras y/o actividades del **proyecto**, deberán de presentar **anualmente** el informe mediante el cual se señale que no se han dado inicio de las mencionadas obras y/o actividades, así como el motivo del mismo.

DÉCIMO PRIMERO. Las **promoventes** deberán presentar informes del **cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y las medidas propuestas en la MIA-P (Programa de Vigilancia Ambiental).** El informe citado, deberá ser presentado a esta **Oficina de Representación** con una periodicidad **semestral**, salvo que en otros apartados del presente resolutivo se explice lo contrario. **Presentar el original del reporte a la PROFEPA y con copia sellada por la PROFEPA para esta Oficina de Representación.**

DÉCIMO SEGUNDO. La presente resolución a favor de las **promoventes** es personal, por lo que de conformidad con el artículo 49, segundo párrafo del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), el cual dispone que las **promoventes** deberán dar aviso a la Secretaría del **cambio de titularidad de la autorización**, en caso de que esta situación ocurra, deberá **ingresar un acuerdo de voluntades** en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de derechos y obligaciones de la misma.

DÉCIMO TERCERO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte de las **promoventes** a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en la presente autorización, invalidará el alcance del presente oficio sin perjuicio de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.



DÉCIMO CUARTO. La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en Materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).

DÉCIMO QUINTO. Las **promoventes** deberán mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, según sea el caso, notificar ante esta Secretaría el cambio de domicilio, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO SEXTO. Se hace del conocimiento a las **promoventes**, que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nuevo León, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y 3º fracción XV de la LFPA.

Notificar a las **promoventes**, de conformidad con el artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, firmando el presente oficio el Titular de la Oficina de Representación en Nuevo León, previa designación, mediante Nombramiento No. UCORGT/017/Libre designación/2025 de fecha 01 de junio de 2025, emitido por la **C. Gloria Sandoval Salas**, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

ATENTAMENTE
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN NUEVO LEÓN

ING. PABLO CHAVEZ MARTINEZ

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN NUEVO LEÓN

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

C.c.p. Titular de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. Presente.

Titular del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Nuevo León. Presente.

Presidente Municipal de Juárez, Nuevo León. Presente.

Archivo del Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental.

AMBE / SEC / JDGF

