



**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**  
Oficina de Representación de Protección Ambiental  
de la Procuraduría Federal de Protección al  
Ambiente en el estado de Nuevo León.  
Subdelegación Jurídica

**Expediente Administrativo No.- PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23.**

**Oficio No.- PFFPA/25.5/2C.27.2/00180-23.**

**Asunto: Resolución Administrativa**

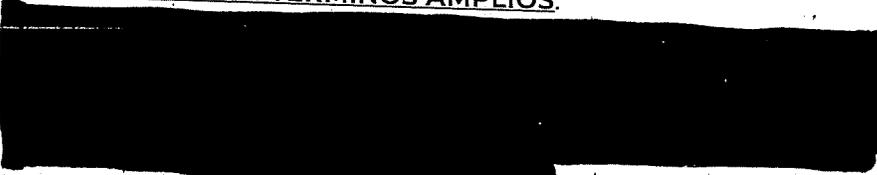


**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA  
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**

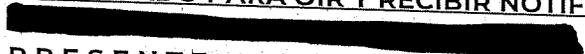
**DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

CALLE MATAMOROS No. 1011 PONIENTE, COLONIA CENTRO,  
MONTERREY NUEVO LEÓN.

**AUTORIZADOS EN TERMINOS AMPLIOS:**



**AUTORIZADO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**



**P R E S E N T E . -**

Ciudad Guadalupe, Nuevo León, a 29 de septiembre del año 2023.

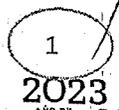
**VISTO** para resolver el procedimiento administrativo No. PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23, instaurado por esta Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en contra del **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, por posibles hechos u omisiones constitutivos de infracción circunstanciados en el Acta de Inspección No. PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23, de fecha 14 de junio del año 2023 y:

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Que en fecha 09 de junio del año 2023 fue ingresado ante esta autoridad escrito signado por la **C. Lic. Verónica Avalos Ogata en su carácter de representante legal de la empresa denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, por medio del cual solicita una visita de inspección con el propósito de regular los permisos en materia de impacto ambiental y cambio de uso de suelo ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como en ésta Oficina de Representación.

**SEGUNDO.-** Que esta Procuraduría emitió la **Orden de Inspección No. PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23**, de fecha 13 de junio del año 2023, con el objeto que verificar que cuente y cumpla con la Autorización para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en cuyo cumplimiento se efectuó la visita de inspección No. **PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23** de fecha 14 de junio del año 2023, a **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., Y/O ENCARGADO O RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS REALIZADOS** en el predio del Proyecto "Fraccionamiento Habitacional Porto Alegre" en la coordenada de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, Municipio de Juárez, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 158 y 160 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

**TERCERO.-** Practicada que fue la diligencia de inspección mediante el levantamiento del acta referida en el párrafo inmediato anterior, se determinó que existían elementos necesarios para iniciar el procedimiento administrativo en contra de **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, toda vez que presuntamente incurrió en infracciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, al Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como los Acuerdos y Normas Oficiales Mexicanas aplicables, las cuales son susceptibles de ser sancionadas administrativamente por esta





**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**PROFEPA**  
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**  
Oficina de Representación de Protección Ambiental  
de la Procuraduría Federal de Protección al  
Ambiente en el estado de Nuevo León.  
Subdelegación Jurídica

Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, instruyéndose así el presente procedimiento administrativo.



**CUARTO.-** Se tiene que en fecha 30 de junio del año 2023, fue ingresado ante esta autoridad escrito signado por C. [REDACTED] en su carácter de **Representante Legal de la empresa denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, mediante el cual la compareciente manifestó el deseo de su representada de ADHERIRSE AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO que nos ocupa.

**QUINTO.-** Con fecha 07 de agosto del año 2023, la Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, dicto **Acuerdo de Emplazamiento No. PFPA/25.5/2C.27.2/0106-23** radicándose el procedimiento bajo el expediente N° PFPA/25.3/2C.27.2/0012-23, mismo que le fue legalmente notificado el día 15 de agosto del año 2023, así mismo conforme a lo dispuesto por el artículo 167 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se le otorgo un término de quince días hábiles para que manifestara lo que a sus intereses conviniera y ofreciera las pruebas que considerara pertinentes, acuerdo mediante el cual se le hizo de su conocimiento las irregularidades encontradas al momento de la visita de inspección mismas que se tienen por transcritas por economía procesal y se le impusieron las medidas correctivas necesarias, siendo estas:

1.- Deberá acreditar ante esta autoridad que cuenta con la **Autorización para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales para la superficie afectada de 137,096.196357 metros cuadrados para la realización del proyecto denominado "Fraccionamiento habitacional Porto Alegre", ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en las coordenadas geográficas WGS-84 de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, otorgada por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, lo anterior por las actividades relacionadas con el posible Cambio 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, de conformidad con el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Por lo que se le otorga un término de **15-quince días hábiles** contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación del acuerdo.

**SEXTO.-** Se tiene que en fecha 24 de agosto del año 2023 fue ingresado ante esta autoridad escrito signado por la C. [REDACTED] en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, mediante el cual realiza diversas manifestaciones conforme a sus derechos e intereses convino.

**SÉPTIMO.-** En fecha once de septiembre de dos mil veintitrés, mediante oficio No. PFPA/25.5/2C.27.2/0059-23 signado por la Subdirectora Jurídica de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, solicita **Opinión Técnica** sobre la propuesta de compensación presentada mediante escrito recibido por esta autoridad en fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintitrés.

**OCTAVO.-** Que mediante Oficio No. PFPA/25.3/0013-23 de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintitrés, se emitió la opinión técnica solicitada en la cual se considera viable la propuesta de compensación para quedar en los términos ahí señalados.

**NOVENO.-** Una vez substanciado el procedimiento administrativo y considerando que la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**, mediante escrito recibido por esta Autoridad en fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintitrés, en el cual manifiesta: **"...me permito manifestar mediante el presente ocurso que mi representada se allana al presente**





**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**  
Oficina de Representación de Protección Ambiental  
de la Procuraduría Federal de Protección al  
Ambiente en el estado de Nuevo León.  
Subdelegación Jurídica

**procedimiento administrativo instaurado a la empresa VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., renunciando a todos los términos de las siguientes etapas del procedimiento solicitando en este acto se proceda directamente a la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente...(sic)**, se concluye que en este acto renuncia al término de 15 días que se otorgan en el acuerdo de emplazamiento y a los términos para emitir resolución administrativa, lo anterior de conformidad con el artículo 167 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Por lo que una vez hecho lo anterior se determinó turnar el expediente a Resolución la que se pronuncia conforme a los siguientes:

### CONSIDERANDO

I.- Que esta Oficina de Representación de Protección Ambiental es competente para conocer y resolver este procedimiento administrativo, con fundamento en los artículos 4º quinto párrafo, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 17, 18, 26 y 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Artículos 1, 3 Apartado B fracción I, 4 párrafo segundo, 40, 42 fracción VIII, 43 fracciones V, X, XXXVI y XLIX, 45 fracción VII y 66 fracciones IX, XI, XII, XIII y LV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 1 fracción I, X y último párrafo, 4, 5 fracción III, IV, XIX y XXII, 6, 160, 167, 167 Bis fracción I, 169 y 173, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente vigente; artículo PRIMERO, párrafo segundo, numeral 18 y artículo SEGUNDO del Acuerdo por el que se señala el nombre, sede y circunscripción territorial de las Oficinas de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en las Entidades Federativas y en la Zona Metropolitana del Valle de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta y uno de agosto de dos mil veintidós; Artículo ÚNICO fracción I, numeral II inciso a) del acuerdo por el que se adscriben orgánicamente las unidades administrativas que se refiere el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos. En cuanto a la competencia por materia de la suscrita Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León en este asunto, deviene del hecho de que la inspección, vigilancia y sanción en materia de Cambio de Uso de Suelo corresponde a la Federación, atento a lo establecido en los numerales que a continuación se transcriben y que provienen de los artículos 1, 3, fracción XI, 4 fracción I, 6, 11, 12 fracciones VIII, IX, XXVIII, XXVI, XXVIII y XXIX, 16 fracciones VIII, XVII, XXI XXIII y XXVIII, 136, 158, 160, 161 y 162 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 1 y 175 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Por lo anterior es de señalar que en fecha 21 de octubre del 2022, la C. Procuradora Federal de la Protección al Ambiente emitió el oficio No. PFPA/1/036/2022, mediante el cual se nombró a la C. Perla Jazmín Ortiz de León como Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, lo anterior bajo el fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 inciso B) fracción I, 40, 41, 43 fracción XXXVI, 45 fracción VII, y último párrafo y 66 del Decreto por el que se expide el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de Julio del año 2022.

Subsecuentemente y en ese mismo acto la C. Perla Jazmín Ortiz de León, mediante firma autógrafa la protestó guardar en el desarrollo de su cargo de Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental en el estado de Nuevo León, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como a las demás leyes que de ella emanen, tal y como lo establece el artículo 128 de nuestra propia Norma Fundamental.

En ese orden de ideas se desprenden los orígenes de las facultades con las que cuenta la C. Perla Jazmín Ortiz de León en su carácter de Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de



3  
2023



Protección Ambiental en el estado de Nuevo León, mismas que son equivalentes a las de un Titular, así mismo en dichos numerales se establece no solo el origen de las facultades legales de los Titulares y Encargados de las Oficinas de Representación de Protección Ambiental, sino sus límites y acotaciones, las cuales permiten a la suscrita actuar en todo el territorio del Estado de Nuevo León.

Respecto a la competencia por razón de materia, se debe considerar que, de acuerdo con los hechos y omisiones planteados en el acta de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0012-23, en cumplimiento de la orden de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0012-23, se está ante un caso relacionado con el probable incumplimiento de obligaciones establecidas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esto con independencia de otras normas que, de los datos que arroje la indagatoria en el procedimiento administrativo, pueda desprenderse que sean de la competencia de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

La orden de inspección tiene su origen y fundamento en lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, misma que cumple con las formalidades que marca el artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En el caso del Acta de Visita, también se cumple dicho requisito, ya que su formación se encuentra prevista en el artículo 164 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y fue levantada por autoridades con competencia como lo son los inspectores adscritos a esta Oficina de Representación de Protección Ambiental en el estado de Nuevo León, quienes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y artículo 68 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo tenían la facultad de realizar la visita de inspección y levantar acta circunstanciada de todo lo que observaren y que pudiere constituir alguna infracción a la normatividad vigente; misma facultad que fue ejercida en tiempo y forma.

Por otra parte el acta de visita también fue dictada o levantada por autoridades con competencia como lo son las personas inspectoras o verificadoras federales de esta oficina de representación, quienes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente de aplicación supletoria, tenían la facultad de realizar la visita de inspección y levantar acta circunstanciada de todo lo que observaren y que pudiere constituir alguna infracción a la normatividad vigente, misma facultad que fue ejercida en tiempo y forma.

Ese extremo queda plenamente demostrado en los propios documentos de referencia, pues estos fueron emitidos por funcionarios públicos, la suscrita Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Nuevo León, así como por inspectores adscritos a esta unidad administrativa, quienes actuaron en el desempeño de las funciones que les encomiendan los artículos 161, 162 y 164 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente de aplicación supletoria.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, se llega a la conclusión de que la suscrita Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Nuevo León, es competente por razón de territorio y materia para conocer del presente asunto.

Por lo que consecuentemente esta Autoridad de conformidad con lo dispuesto por los artículos 129 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al Procedimiento Administrativo, otorga pleno valor probatorio a lo asentado en el Acta de Inspección que nos ocupa, ya que fue levantada por servidores públicos en legal ejercicio de sus atribuciones. Sirve de sustento lo anterior lo dispuesto en la siguiente tesis:

**ACTAS DE VISITA. TIENEN VALOR PROBATORIO PLENO.** - De conformidad con lo dispuesto por los artículos 129 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, las actas de auditoría levantadas





como consecuencia de una orden de visita expedida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, tiene la calidad de un documento público con valor probatorio pleno; por tanto, corresponde al particular desvirtuar lo asentado en las actas, probando la inexactitud de los hechos asentados en ellas.

Juicio atrayente número 11/89/4056/88.- Resuelto en sesión de 29 de septiembre de 1992, por mayoría de 6 votos y 1 con los resolutivos. - Magistrado Ponente: Jorge A. García Cáceres. - Secretario. - Lic. Adalberto C. Salgado Borrego.

RTFF. Tercera Época, Año V, número 57, septiembre 1992, página 27.

Sin embargo, al respecto se le hace saber al **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, que con fundamento en el artículo 197 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria al procedimiento administrativo, esta Autoridad se aboca sólo al análisis de las constancias que integran el expediente en que se actúa.

II.- Que de lo circunstanciado en el **Acta de Inspección No. PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23**, se desprende que, al momento de la visita realizada en el predio ubicado Proyecto "Fraccionamiento Habitacional Porto Alegre" en la coordenada de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, Municipio de Juárez, Nuevo León, se detectaron los hechos u omisiones en la siguiente materia:

**MATERIA FORESTAL:**

1.- Durante el recorrido se observó que, en la parte sur del terreno, se observó un área desprovista de vegetación donde no se está realizando ningún tipo de trabajo; en la parte peste sur oeste, del terreno se observan trabajos de urbanización construcción de casa habitación tipo unifamiliar; que se tienen construidas; en la parte noroeste se observan trabajos de urbanización y nivelación compactación de suelo en preparación para la construcción de las casas habitación de tipo unifamiliar; en la parte noroeste, se observó una porción del terrenos desprovista de vegetación donde no se realiza ningún tipo de trabajo; y en la parte suroeste se tiene un area de bodegas, caseta de seguridad y oficinas de empresa, no observándose maquinaria y/o personal que se encuentre realizado trabajos de remoción de vegetación forestal. Se hace mención que a fin de tener una mejor visión de los trabajos realizados se utilizó un dron marca DJI, modelo Mavic Pro 3 propiedad del C. inspeccionado.

Toda vez vez que durante el recorrido se observó la acumulación de material pétreo de tipo tierra amarilla, así como escombros, meramente manifestando el C. Inspeccionado que esos residuos han sido arrojados en el terreno por personas ajenas a la empresa, aunado a que en la periferia se observa restos de vegetación forestal removida, mismo que mediante el uso del software ArcV10.5 (Esri. 2018) como Sistema de Información Geográfica, y de acuerdo con la capa de información geográfica Serie VI, Uso de Suelo y Vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI. 2018), clasificado como vegetación forestal de tipo Matorral Espinoso Tamaulipeco.

Tabla 2. Coordenadas del polígono donde se realizó el Cambio de uso del suelo en terrenos forestales.

VERTICE	X	Y
1	389882.87	2842934.10
2	390030.24	2842917.99
3	390200.51	2842898.72
4	390212.49	2842896.46
5	390227.40	2842894.82
6	390227.57	2842896.42
7	390227.63	2842896.42





VERTICE	X	Y
8	390280.47	2842889.12
9	390447.22	2842421.72
10	390446.13	2842414.57
11	390130.82	2842462.90
12	390141.76	2842534.29
13	390150.28	2842524.63
14	390170.89	2842468.23
15	390177.57	2842467.03
16	390157.42	2842527.01
17	390212.99	2842560.35
18	390221.72	2842551.61
19	390235.21	2842574.63
20	390256.64	2842593.68
21	390262.20	2842585.75
22	390269.34	2842597.65
23	390268.55	2842604.00
24	390235.21	2842656.39
25	390119.96	2842578.83
26	389882.87	2842934.10
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>137,096.196357</b>	

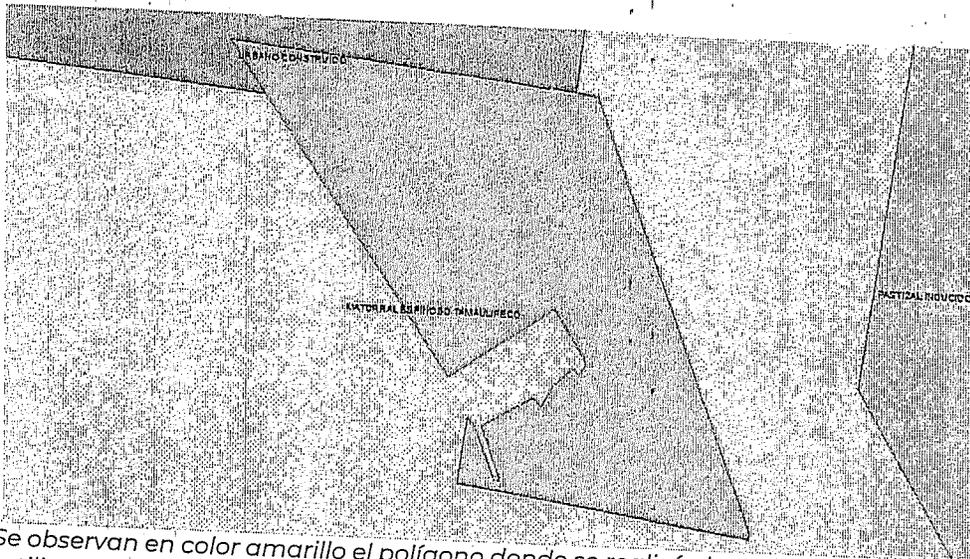


Imagen 1. Se observan en color amarillo el polígono donde se realizó el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, utilizando como fondo la serie VI Uso del suelo y vegetación (INEGI, 2018), que lo clasifica como vegetación forestal de tipo Matorral espinoso tamaulipeco.

En el recorrido perimetral realizado dentro del predio y sus colindancias predomina vegetación forestal que por sus características morfológicas corresponde a Matorral espinos tamaulipeco, misma que se enlistan en la siguiente tabla:

Tabla 1. Inventario las especies de vegetación forestal identificadas durante el recorrido de campo.

No.	Nombre común	Nombre científico
1	Calliandra erophylla	Charrasquillo
2	Castela texana	Chaparro amargoso
3	Chromolaena odorata	Ageratina
4	Cordia boissieri	Anacahuita





5	<i>Croton incanus</i>	Croton
6	<i>Diospyros texana</i>	Chapote prieto
7	<i>Eysenhardtia texana</i>	Vara dulce
8	<i>Guaiacum angustifolium</i>	Guayacán
9	<i>Havardia pallens</i>	Tenaza
11	<i>Lantana achyranthifolia</i>	Lantana blanca
12	<i>Leucaena Leucocephala</i>	Leucaena
13	<i>Leucophyllum Frutescens</i>	Cenizo
14	<i>Neopringlea integrifolia</i>	Corvagallina
15	<i>Ricinus communis</i>	Higuerilla
16	<i>Salvia Ballotiflora</i>	Salvia azul
17	<i>Schaefferia cuneifolia</i>	Capul
18	<i>Vachellia rigidula</i>	Gavia
19	<i>Zanthoxylum fagara</i>	Colima
1	<i>Acalypha monostachya</i>	Hierba del cáncer
2	<i>Acourtia runcinata</i>	Peonia
3	<i>Cenchrus ciliaris</i>	Zacate buffel
4	<i>Cevallia sinuata</i>	Cevallia
5	<i>Dalea greggii</i>	Oregano Cimarron
6	<i>Euphorbia prostrata</i>	Hierba de la Golondrina
7	<i>Meximalva filipes</i>	Meximalva
8	<i>Parthenium hysterophorus</i>	Hierba del golpe
9	<i>Ruellia nudiflora</i>	Hierba de la calentura
10	<i>Sorghum halepense</i>	Alpiste africano

Respecto a lo anteriormente observado, le fue solicitado al inspeccionado la Autorización para el Cambio de Uso de Suelo en Áreas Forestales emita por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la cual no fue mostrada al momento de la presente visita de inspección, manifestando que cuenta con ella y por ese motivo acudió a esta Oficina de Representación de forma voluntaria a fin de realizar los trámites de regularización ante las representaciones de esta Procuraduría y de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por los que los trabajos de desmonte y desplome se encuentran suspendidos.

Por lo que estaría infringiendo lo previsto en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en contravención a lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable

Respecto a lo anteriormente señalado, en fecha 07 de agosto del año 2023, la C. Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, dicto **Acuerdo de Emplazamiento No. PFFPA/25.5/2C.27.2/0106-23** donde se le impuso la medida correctiva siguiente:

- 1.- Deberá acreditar ante esta autoridad que cuenta con la **Autorización para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales para la superficie afectada de 137,096.196357 metros cuadrados para la realización del proyecto denominado "Fraccionamiento habitacional Porto Alegre", ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en las coordenadas geográficas WGS-84 de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad con el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Por lo que se le otorga un término de 15-quinze días hábiles** contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación del acuerdo.

En seguimiento a la irregularidad y medida correctiva en fecha 09 de junio del año 2023, fueron ingresados ante esta autoridad el escrito signado por la C. Verónica Avalo Ogata, en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, SA. DE C.V.**, mediante el cual realiza diversas manifestaciones conforme a sus derechos e intereses convino, tales como:





*"PRIMERO: En ese sentido, tal y como quedo asentado dentro del capítulo de Antecedentes, actualmente el proyecto se ha subdividido, por lo que la empresa VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, desea hacer lo conducente, y consecuentemente es motivo del presente escrito SOLICITAR SE ORDENE LA VISITA DE INSPECCION en el predio que nos ocupa, donde actualmente se encuentra el proyecto denominado FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL PORTO ALÉGRE, ubicado en el municipio de Juárez, Nuevo León, en una superficie total de 137,096.196 metros cuadrados, en el orden de REGULARIZAR LOS PERMISOS EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y CAMBIO DE USO DE SUELO, por parte de mi representada" (Sic)*

Adjunto a los escritos en comento, presento las siguientes documentaciones:

**1.- DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en copia certificada de la Cedula Profesional No. 3323948 emitido por la Secretaria de Educación Pública a favor de la C. VERÓNICA AVALOS OGATA.

**2.- DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en copia certificada de la Escritura Publica número 57,408 (cincuenta y siete mil cuatrocientos ocho), emitido en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ante la Fe del C. Lic. Juan Manuel García García. Titular de la Notaria Publica 129.

**3.- DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en copia certificada de la Escritura Publica número 164,091 (ciento sesenta y cuatro mil noventa y uno), emitido en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ante la Fe del C. Lic. Juan Manuel García García. Titular de la Notaria Publica 129.

**4.- DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en copia certificada del Tomo VIII, Volumen XXIX, Número 6798 (seis mil setecientos noventa y ocho), emitido en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09 de agosto del año 1997, ante la Fe del C. Lic. José Serna Salinas, Titular de la Notaria Publica 50.

**5.- DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consiste en copia certificada de la Constancia de Situación Fiscal, a nombre del contribuyente **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, cuenta con el **RFC VDU740809TT3**, con domicilio ubicado en Calle Mariano Matamoros poniente con numero exterior 1011, Monterrey Centro, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con las actividades económicas de construcción de vivienda unifamiliar, multifamiliar y administración y supervisión de división de terrenos y de construcción de obras de urbanización.

**6.- DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en copia simple a color de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Cambio de Uso de Suelo en Áreas Forestales emitido mediante el Oficio número 139.003.03.875/17 por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales de fecha 21 de junio del año 2017 a favor de la empresa VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., para el proyecto denominado "Fraccionamiento habitacional Anzures Oriente", ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en la coordenada geográfica WGS-84 de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, con una vigencia de 5 años.

**7.- DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en copia a color simple del posicionamiento geográfico del polígono a regularizar.





Posteriormente en fecha 30 de junio del año 2023, fue ingresado ante esta autoridad escritos signados por la C. [REDACTED] en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, SA. DE C.V.**, mediante el cual realiza diversas manifestaciones conforme a sus derechos e intereses convino, tales como:



**"PRIMERO.-** En ese sentido, mi representada comparece a manifestar de manera voluntaria que es su deseo **ADHERIRSE AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO** impuesto por esta Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, registrado ante esta H. Autoridad bajo el número de expediente PFFA/25.3/2C.27.5/0005-23, y consecuentemente, es pretensión de **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO** dar debido cumplimiento a las observaciones derivadas de la Orden de Inspección No. PFFA/25.3/2C.27.5/0005-23 de fecha 13 (trece) de junio de 2023- (dos mil veintitrés) para la preservación y restauración del equilibrio ecológico del proyecto denominado **FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL PORTO ALEGRE**, ubicado en el municipio de Juarez, Nuevo León, en una superficie total de 137,096.196 metros cuadrados, en orden de regularizar los permisos en materia de **IMPACTO AMBIENTAL**" (Sic)

Posteriormente en fecha 24 de agosto del año 2023, fue ingresado ante esta autoridad escritos signados por la C. [REDACTED], en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, SA. DE C.V.**, mediante el cual realiza diversas manifestaciones conforme a sus derechos e intereses convino, tales como:

**"SEGUNDO:** En contestación al oficio número PFFA/25.5/2C.27.5/0105-23 que afecta al expediente PFFA/25.3/2C.27.5/0005-23 emitido por esa dependencia me permito manifestar mediante el presente ocurso que mi representada se **allana al presente procedimiento administrativo** instaurado a la empresa **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO S. A. DE C.V.**, renunciando a todos los términos de las siguientes etapas del procedimiento solicitando en este acto se proceda directamente a la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente..." (Sic)

Adjunto a los escritos en comento, presento las siguientes documentaciones:

**8.- DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en la propuesta de compensación ambiental como medida sustitutiva a la reparación del daño ambiental, para el proyecto **"FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL PORTO ALEGRE, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE JUAREZ, NUEVO LEÓN"**, realizado por el [REDACTED]

**9.- DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en el Plano de Ubicación del proyecto.

**10.- DOCUMENTAL PRIVADA:** Consistente en impresión a color del Plano de Cambio de Uso de Suelo

Asimismo, en atención a la **prueba documental número 8**, consistente en la propuesta de compensación ambiental como medida sustitutiva a la reparación del daño ambiental, se solicito una **Opinión Técnica** al área de Inspección de Recursos Naturales de esta Oficina de Representación, el cual fue emitido mediante el oficio PFFA/25.3/0013-23, en el cual se determina:

**"...en opinión del suscrito se considera viable la propuesta de compensación presentada. La cual, quedará en los siguientes términos, a fin de garantizar la**





ejecución de las medidas de compensación propuestas por la empresa Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V.

#### **VII.4. Propuesta de compensación ambiental.**

Con la finalidad de compensar los **13.70 ha** desmontadas, la empresa prevé establecer un Programa de Reforestación con especies nativas del matorral espinoso tamaulipeco. La equivalencia entre la superficie de desmonte y la superficie a reforestar es de 1:1, dando un total de **13.70 ha** de reforestación final. De la cual se presupuesta un costo total de **\$3'425,000.00 pesos**, es decir **\$250,000.00 pesos por hectárea** de compensación. Se propone el uso de las siguientes especies nativas dentro de la plantación: Anacahuita (*Cordia boissieri*), Guajillo (*Senegalia berlandieri*), Ébano (*Ebenopsis ebano*), Mezquite (*Prosopis glandulosa*), Barreta (*Helietta parvifolia*) y Tenaza (*Havardia pallens*). Estas especies fueron consideradas debido a su resistencia, longevidad y adaptación al clima de la región.

#### **VI.4.1. Ejecución del Programa de Reforestación.**

Las plántulas a utilizar en el Proyecto de Reforestación como medida compensatoria, serán producidas en el vivero forestal de la empresa GEMA S.C. en la ciudad de Lindres, Nuevo León. Estas contarán con un periodo previo de cultivo de 6 meses o hasta alcanzar una altura mínima de 0.50 m.

Posteriormente se realizará la plantación directa de las plantas en el sitio de reforestación. Se utilizarán cepas circulares con una profundidad de 0.50 m y 0.35 m de diámetro ubicadas a una distancia determinada para una densidad mínima de 200 plantas/ha. Esto da como resultado un total de **2,740 individuos** distribuidos en las 13.70 ha que componen la superficie del predio. Dentro de las cepas se agregará hidrogel agrícola de grano fino considerando la recomendación del fabricante de aplicación de 3 g por 30 cm de altura de planta, con el fin de prevenir el estrés hídrico ante altas temperaturas de la región. También se utilizará enraizador fitoregulator en polvo Raizone-Plus Fax (1.5 mg/L) para fomentar el crecimiento radicular vigoroso y la recuperación de posibles heridas durante el proceso de plantación. Cada individuo se asegurará con guías de madera de 0.50 m en su tallo y solamente en caso necesario se les colocará un protector tubular horadado de poliuretano de alta densidad de 0.66 m de longitud por 0.35 m de altura sujetado en forma circular, para evitar la depredación por herbívoros (Mohsin et al., 2021).

#### **VII.4.2. Actividades de Mantenimiento y Monitoreo.**

Se realizarán actividades de mantenimiento recomendadas por CONAFOR (2010): control de maleza y reposición de plantas. El control de la maleza se llevará a cabo mediante la eliminación manual con machete de especies invasoras, para facilitar el crecimiento de las especies nativas deseadas. Para la reposición de plántulas, las especies identificadas con mayor mortalidad serán repuestas por especies con mayor éxito de establecimiento, con el fin de fomentar la mayor supervivencia posible de la plantación.

#### **VII.4.3. Reportes de Ejecución y Mantenimiento.**

Esta actividad comprende las actividades relacionadas con los recorridos técnicos para la estimación de supervivencia, reposición y mantenimiento de las especies reforestadas, así como del equipo que se requiere de manera indirecta. Se realizará un Reporte de Ejecución de la Reforestación a los tres de meses de implementado, así como dos reportes semestrales de Seguimiento y Monitoreo de la reforestación. Los reportes serán elaborados con la información recolectada derivado de los recorridos e información levantada en campo GEMA.S.C., dichos informes serán entregados a la





empresa contratante a los 3, 6 y 12 meses de haberse ejecutado el programa de reforestación.

**VII.4.5. Calendario de actividades**

Se prevé un periodo de 12 meses para la elaboración, ejecución y mantenimiento del Programa de Reforestación. El primer mes se elaborará y presentará el Programa de Reforestación, los siguientes dos meses se destinarán para la ejecución de las actividades de reforestación, finalmente al tercer mes se presentará el Reporte de Ejecución del Programa de Reforestación. En los meses 6 y 12 se realizarán las actividades de monitoreo y seguimiento de la reforestación con la respectiva entrega de Reportes Semestrales.

**VII.4.6. Propuesta Económica Desglosada.**

En la tabla 25 se presenta el desglose de costos para la elaboración de los trabajos requeridos para la elaboración, ejecución y mantenimiento del Programa de Reforestación. Se aproxima que se requerirá una compensación de 13.70 hectáreas, para la cual se presupuesta un total de \$3'425,000.00 pesos, es decir un costo de \$ 250,000.00 pesos por hectárea de compensación.

**Tabla 25.-** Desglose de costos para la elaboración, ejecución y monitoreo del Programa de Reforestación.

Concepto de costo	Costo unitario (\$)	Cantidad	Unidades	Costo total (\$)
Elaboración del Programa de Reforestación	100,000.00	1	Documento entregable	100,000.00
Arrendamiento de terreno	20,000.00	13.7	Hectáreas/año	274,000.00
Ejecución de Programa de Reforestación (Adquisición de planta y plantación)	920	2,740	Plantas	2,520,800.00
Reporte de Ejecución de Programa de Reforestación	60,000.00	1	Documento entregable	60,000.00
Actividades de Mantenimiento	87,550.00	4	Jornada semestral	350,200.00
Reporte semestral de Monitoreo y Seguimiento	60,000.00	2	Documento entregable	120,000.00
<b>Gran total (\$)</b>				<b>\$3'425,000.00</b>





**De forma adicional, la empresa Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., deberá de presentar a esta Autoridad los siguientes informes:**

1. Aviso de inicio de las actividades de reforestación como medida de compensación,
2. Informes a los 3, 6 y 12 meses de ejecutados los trabajos, en relación con el numeral VII.4.3 (Reportes de ejecución y mantenimiento) y
3. Aviso de conclusión de las actividades de reforestación como medida de compensación." (Sic)

Respecto de estas probanzas, dígaselo al **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, que a las probanzas se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto en los artículos 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 93 fracción II y III, 129, 130 133, 136, 197, 202 y 203, del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Por lo cual, esta autoridad administrativa determina que la inspeccionada **NO SUBSANA NI DERIVITUA** la **irregularidad identificada con el numeral 1** del Acuerdo de Emplazamiento No. PFFPA/25.5/2C.27.2/0106-23, de fecha siete de agosto de dos mil veintitrés, notificado el quince de agosto de dos mil veintitrés, toda vez que al momento de la visita de inspección se observó una **superficie afectada de 137,096.196357 (m<sup>2</sup>)**, lo anterior para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional unifamiliar, ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en la coordenada geográfica de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, mediante Geoposicionador Satelital marca Garmin modelo GPSmap76SCX y numero de serie 1QF012350, sin contar con la Autorización para el Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestales, sin embargo, previo a la visita de inspección mediante escrito recibido el día nueve de junio del año dos mil veintitrés, la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, solicito dicha inspección con el propósito de regularse en materia de impacto ambiental y cambio de uso de suelo ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como en ésta Oficina de Representación, señalando que en el predio que nos ocupa, actualmente se encuentra el proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional Porto Alegre, ubicado en el municipio de Juárez, Nuevo León, en una superficie total de 137,096.196 metros cuadrados, y una vez realizada la visita de inspección el día catorce de junio de dos mil veintitrés, se continuo con el procedimiento y se presentaron los escritos recibidos los días treinta de junio y veinticuatro de agosto ambos de dos mil veintitrés, por conducto de los cuales, la infractora acepta la irregularidad observada, consistente en no contar con la Autorización para de Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestales, para la realización del proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional Porto Alegre, ubicado en el municipio de Juárez, Nuevo León, en una superficie total de 137,096.196 metros cuadrados, al manifestar que se allanan al procedimiento administrativo que nos ocupa, en los términos y/o tiempos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente a fin de que se emita resolución correspondiente, en consecuencia se concluye que no se cuenta con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para el Cambio de Uso de Suelo en Áreas Forestales para el proyecto denominado "FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL PORTO ALEGRE, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE JUAREZ, NUEVO LEÓN", ubicado en el municipio de Juárez, Nuevo León, la cual consiste en el desarrollo de un fraccionamiento habitacional unifamiliar, aunado a que pretende compensar la equivalencia entre la superficie de desmonte y la superficie a reforestar es de 1:1, dando un total de **13.70 ha** de reforestación final. De la cual se presupuesta un costo total de **\$3'425,000.00 pesos**, es decir **\$250,000.00 pesos por hectárea** de compensación, siendo que dicha propuesta se consideró viable para que se realice, por lo que artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en contravención a lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

**IV.-** Del estudio y análisis hecho a todas y cada una de las constancias que integran el expediente administrativo indicado al rubro y al no existir pruebas pendientes de valorar por esta Autoridad





Administrativa, se determina que las **IRREGULARIDAD UNICA NO FUE SUBSANADA NI DESVIRTUADA**. Por todo lo anteriormente expuesto se acredita que la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, infringió lo dispuesto en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en contravención a lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y presenta una propuesta de compensación que una vez evaluada a través de la opinión técnica PFFPA/25.3/0013-23, se consideró viable.

**V.-** Toda vez que ha quedado acreditada la comisión de la infracción cometida por parte de la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, a las disposiciones de la normatividad ambiental vigente, esta Autoridad Federal determina que procede la imposición de las sanciones administrativas conducentes, en los términos de los artículos 169 fracción I de la Ley General de Desarrollo Forestal sustentable; los artículos 156, fracciones I y II, y 157 fracción III de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 66 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para cuyo efecto se toma en consideración:

**a) Los daños que se hubieren producido o puedan producirse:**

Que la gravedad de la infracción se deriva, que al no contar con la Autorización para llevar a cabo actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, impide a ésta Autoridad verificar si en el mismo se respetaron las disposiciones tendientes a la preservación y conservación del recurso natural, ya que al no ser una actividad controlada por la Secretaría, no es posible lograr un desarrollo sustentable del mismo en relación con la actividad humana, y en consecuencia toda obra y/o actividad consistente en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, requerirá de la Autorización de la Autoridad competente para evitar su explotación indebida lo que traería como consecuencia un daño irreparable a los recursos naturales, ya que su explotación en las diferentes fases debe prever un balance, lo que hace necesaria su protección. Además, si se toma en cuenta que las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales se realizaron sin sujetarse a la planeación que tiene proyectada la Secretaría en éste campo, para lo cual ya se han elaborado programas y estudios para proteger y aprovechar los mismos sin que se tenga que afectar su población, se rompe con el equilibrio ecológico que se pretende alcanzar con tales programas y proyectos. Por lo que se tiene que no se respetaron las disposiciones tendientes a la preservación y conservación del recurso natural, y tomando en cuenta que la legislación ambiental referida con antelación, es de orden público e interés social, cuya vigilancia de su observancia y cumplimiento corresponde a esta Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, y toda vez que es necesario frenar las tendencias del deterioro del medio ambiente, los ecosistemas y los recursos naturales, mismos que son producidos o pueden producirse por las irregularidades detectadas.

El suelo es un recurso natural no renovable debido a que su proceso de formación tarda cientos de años. Es un sistema dinámico que ejerce funciones de soporte biológico en los ecosistemas terrestres; interviene en los ciclos de carbono, azufre, nitrógeno y fósforo como parte fundamental en el equilibrio de los ecosistemas, funciona como filtro y amortiguador que retiene sustancias, protegiendo las aguas subterráneas y superficiales contra la penetración de agentes nocivos, transforma compuestos orgánicos descomponiéndolos o modificando su estructura consiguiendo la mineralización, también proporciona materias primas renovables y no renovables de utilidad para el ser humano. A pesar de ser un recurso clave en las funciones ecológicas de los ecosistemas, el suelo ha sido subestimado. La intervención humana ha alterado los ciclos biogeoquímicos con actividades productivas intensas como la ganadería, prácticas agrícolas o forestales inadecuadas que provocan la pérdida de productividad del suelo, originando problemas ecológicos que, de continuar, ponen en riesgo la subsistencia humana. Estudios recientes demuestran que 64% de los suelos de México presentan problemas de degradación en diferentes niveles, que van de ligera a extrema. Sólo 26% del territorio nacional cuenta con suelos que mantienen sus actividades productivas sustentables sin degradación aparente. La situación actual de este importante recurso no es alentadora, se requieren grandes y constantes esfuerzos para su estabilización y recuperación.



Handwritten mark



El ser humano, como principal autor de la alteración, debe estar comprometido a realizar acciones de conservación y restauración de suelos con la finalidad de evitar la pérdida de especies y ecosistemas y de garantizar la preservación de sus funciones, y de los servicios ambientales que generan.

Los Servicios Ambientales son los beneficios que la gente recibe de los diferentes ecosistemas forestales, ya sea de manera natural o por medio de su manejo sustentable, ya sea a nivel local, regional o global; influyendo directamente en el mantenimiento de la vida, generando beneficios y bienestar para las personas y las comunidades. Siendo los siguientes servicios ambientales afectados:

- Captación y filtración de agua;
- Mitigación de los efectos del cambio climático;
- Generación de oxígeno y asimilación de diversos contaminantes;
- Protección de la biodiversidad;
- Retención de suelo;
- Refugio de fauna silvestre;
- Belleza escénica, entre otros.

Los servicios ambientales se dice que son beneficios intangibles (aquellos que sabemos existen, pero cuya cuantificación y valoración resultan complicadas) ya que, a diferencia de los bienes o productos ambientales, como es el caso de la madera, los frutos y las plantas medicinales de los cuales nos beneficiamos directamente, los servicios ambientales no se "utilizan" o "aprovechan" de manera directa, sin embargo nos otorgan beneficios, como tener un buen clima, aire limpio, o simplemente un paisaje bello. Si bien el concepto servicios ambientales es relativamente reciente y permite tener un enfoque más integral para interactuar con el entorno, en realidad las sociedades se han beneficiado de dichos servicios desde sus orígenes, la mayoría de las veces sin tomar conciencia de ello. La subsistencia y el desarrollo de toda sociedad dependen del aprovechamiento sustentable de sus recursos naturales. Sin embargo, el ser humano en su carrera por conquistar y poseer ha provocado la extinción de muchas especies animales y vegetales y ha deteriorado su entorno natural; en muchos casos, de manera irreversible. Por ello, cada vez es mayor la importancia de fomentar la conciencia sobre la relación que existe entre los recursos naturales, la salud planetaria y la especie humana. Hoy, la naturaleza y su conservación son pilares del desarrollo sustentable y revisten importancia vital para ciudadanos, pueblos y gobiernos. Por esta razón, es imprescindible una valoración justa de los ecosistemas y los servicios ambientales que éstos prestan, porque esta valoración puede permitir que las mujeres y los hombres que habitan las comunidades indígenas y rurales mejoren su calidad de vida y conserven su riqueza natural, y que las poblaciones urbanas comprendan que tanto su calidad de vida como sus actividades económicas están relacionadas con el estado que guardan los recursos naturales. Por ello, es un acto de justicia que los usuarios (beneficiarios) de estos servicios ambientales contribuyamos a revertir los procesos de deterioro que los propios seres humanos hemos provocado, entre ellos el aceleramiento del cambio climático.

Por lo antes expuesto, se puso en riesgo la integridad de los elementos bióticos o abióticos, que conforman los ecosistemas en donde se desarrolla el proyecto, ya que la autoridad normativa (SEMARNAT) no pudo valorar si el ecosistema forestal tendrían la capacidad para soportar los impactos ambientales adversos derivados de la generación de residuos sólidos, el ruido, la apertura de senderos y la compactación del suelo, la posible extracción de individuos de flora y fauna, la generación de humo por las actividades, entre otros, impactos que no fueron atenuados con la implementación de medidas preventivas y de mitigación para minimizar su efecto en el ambiente.

Con todo lo anterior, se ocasiona la fragmentación del hábitat lo que contribuye a la pérdida de las condiciones macro y microambientales que permiten la existencia de muchas especies de flora y fauna propias de los ecosistemas presentes en el sitio del proyecto en cuestión; asimismo, la erosión





del suelo por la apertura de senderos y, en consecuencia, la compactación del suelo natural, provoca la erosión de este recurso abiótico lo que trae consigo la pérdida de la capa fértil, la modificación de su estructura y la disminución de la porosidad necesaria para la recuperación de la vegetación remanente a través de la absorción de agua y nutrientes, además se alteran sus funciones como la de termorregulador climático, de captador del agua de lluvia para la recarga de mantos acuíferos, de filtrador de los flujos hídricos verticales a través de sus capas y la de depurador del agua superficial a través de la interacción de las comunidades microbianas para evitar que lleguen elevadas concentraciones de nitrógeno y fósforo a los acuíferos subterráneos; se modifica la topografía del terreno y, por ende, el paisaje natural.

El riesgo se agrava al considerar que la operación del proyecto se realizó sin contar con autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

El cambio de uso del suelo en terrenos forestales, realizado en el predio inspeccionado, fue llevado a cabo en una superficie total de 137,096.196357 metros cuadrados, para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional en el predio donde se encuentra ubicado en el proyecto denominado "Fraccionamiento habitacional Porto Alegre", ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en la coordenada geográfica WGS-84 de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, de ahí se establece la afectación a los recursos naturales; ahora bien, dentro de las gravedades encontradas por la acción irregular, se encuentran:

#### **Agua.**

Si bien no existen cuerpos de agua permanentes específicamente en las dimensiones afectadas por la apertura del desmonte en la superficie afectada, los cambios a las condiciones del suelo como consecuencia de la eliminación de la cubierta vegetal, creará cambios considerables en el factor hidrológico, ya que su captación hidrológica se verá afectada, al carecer de la vegetación permeable. Sin dejar de mencionar el daño a los escurrimientos superficiales realizados al predio.

#### **Suelo.**

La pérdida de la capa superficial del suelo, que contiene el humus y partículas finas, pudiera originar que la capa siguiente se encontrará temporalmente expuesta a la acción del viento o al arrastre por las corrientes de agua pluvial, lo que pudo traer como consecuencia alguna pérdida importante de su masa. En resumen, la remoción parcial del suelo por el uso de la maquinaria ocasionó que las condiciones físicas tales como la estructura, permeabilidad y porosidad fueran afectadas.

#### **Aire.**

La maquinaria que efectuó la remoción de la cubierta vegetal, pudo haber permitido la posibilidad de que se produjeran polvos fugitivos generados por los vehículos automotores.

#### **Ruido.**

Se generó ruido, principalmente durante la instalación de obras de apoyo, acarreo de maquinaria y equipo y propiamente por las actividades de remoción de la vegetación.

#### **Fauna silvestre.**

La eliminación de la vegetación, el movimiento de vehículos, maquinaria y equipo, así como la presencia humana, altera la distribución y abundancia de algunas especies, particularmente de pequeños mamíferos y otras del grupo herpetofaunístico. Para disminuir tales impactos debió





considerarse la ejecución de acciones rescate para especies de lento movimiento, así como la reubicación de los nidos de la avifauna nativa del lugar que pudieran encontrarse a sitios cercanos a las superficies afectadas.

### **Vegetación terrestre.**

El impacto a la cubierta vegetal se considera inevitable por el desarrollo de las actividades. Los impactos potenciales se derivaron principalmente por las actividades de remoción de la vegetación en área afectada, considerándose lo anterior como una modificación fuerte a la cobertura aérea del área, sin afectar mayormente la composición y diversidad de especies, ya que estas presentan una distribución homogénea en el área de estudio.

### **Paisaje.**

Los elementos del paisaje natural fueron alterados por las actividades de desmonte, resultando en cambios al ambiente interpretados como un efecto visual negativo.

En este sentido, la ejecución del desmonte llevado a cabo, sin cumplir con las disposiciones legales aplicables al respecto, y por ende sin un sustento técnico avalado por una autoridad ambiental competente para ello, como lo es la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, impidió que dicha autoridad, implementara las acciones necesarias para evitar o minimizar los impactos ambientales negativos, y estableciera los mecanismos y estrategias adecuadas para evitar la pérdida de una serie de elementos naturales, ya que la remoción de suelo y vegetación natural de la vegetación forestal, generó daño o deterioro del ecosistema, por la pérdida de elementos biótico y abióticos que lo conforman tales como el suelo y el agua, además de los diversos microorganismos que conllevan a evitar la degradación del suelo y la eliminación de la cobertura vegetal; como consecuencia del deterioro referido, se provocó la migración de ejemplares de vida silvestre hacia lugares distintos a su hábitat natural, la reducción de los nicho ecológico en áreas más compactas cada vez, con menos elementos con quien interactuar para un desarrollo equilibrado posibilitando la mortandad de especies vegetales y animales; la remoción de vegetación realizada tiene consecuencia directa sobre el ciclo hidrológico del agua, en virtud de alterar la filtración para la recarga de mantos freáticos y afectar la calidad de los mismos; además, al quedarse expuesto el suelo, se facilita su erosión, provocando la pérdida de calidad de la capa fértil, vital para la existencia, desarrollo y regeneración de la vegetación en el sitio. En consecuencia, la suma de todos los impactos ambientales negativos por el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, conllevan a una pérdida de los bienes y servicios ambientales que proporcionan los procesos y funciones de los ecosistemas presentes y su zona de influencia, servicios que intervienen directamente en el desarrollo y permanencia de las diferentes especies que conforman este hábitat.

### **b) El beneficio directamente obtenido:**

En cuanto al beneficio obtenido por el visitado, respecto de la irregularidad asentada en el Acta de Inspección que nos ocupa, se considera que sus acciones no generaron un beneficio económico inmediato, pues las obras y actividades realizadas consisten en la construcción de fraccionamiento habitacional.

### **c) El carácter intencional y no de la acción u omisión:**

De las constancias que integran los autos del Expediente Administrativo en que se actúa, así como de los hechos u omisiones a que se refieren los considerados que anteceden y, en particular, de la naturaleza de las actividades desarrolladas por la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, **NO** es factible colegir que actuó con intencionalidad.





**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**  
Oficina de Representación de Protección Ambiental  
de la Procuraduría Federal de Protección al  
Ambiente en el estado de Nuevo León.  
Subdelegación Jurídica

Ahora bien, que para que una conducta sea considerada intencional se requiere la concurrencia de dos factores, a saber: uno cognoscitivo que se traduce en tener conocimiento no sólo de la obligación o necesidad de contar con los documentos referidos con antelación, sino que el carecer de los mismos, constituiría una infracción; y un elemento volitivo que se traduce en un querer, en un ejercicio de la voluntad.

Luego entonces, al no contar esta autoridad con elementos de prueba que permitan determinar que la inspeccionada contaba con el elemento cognoscitivo y volitivo, se puede deducir que la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, actuó con negligencia si bien es cierto no quería incurrir en la violación a lo señalado en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en contravención a lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, también lo es que, el no haber dado cumplimiento a su obligación oportunamente, lo hizo cometer violaciones a lo señalado en los ordenamientos jurídicos antes citados, mismos que son de ORDEN PÚBLICO y se encuentran publicados en medios oficiales.

En ese orden de ideas, se advierte que al suponer la inspeccionada que no debía llevar a cabo dichas obligaciones, se deduce que la infractora no tenía el elemento cognoscitivo para cometer las violaciones que le imputan, tampoco existió el elemento volitivo, acreditándose con lo anterior que, no existió la intencionalidad por parte del inspeccionado para cometer las violaciones antes mencionadas, así se concluye que, las violaciones acreditadas son de carácter NEGLIGENTE. Sirve de apoyo por analogía, la siguiente tesis aislada que a la letra dice:

Tesis: 1a. CCLIII/2014 (10a.); Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Décima Época; 2006877 30 de 182; Primera Sala; Libro 8, Julio de 2014, Tomo I; Pág. 154; Tesis Aislada (Civil).

**NEGLIGENCIA. CONCEPTO Y CASOS EN QUE SE ACTUALIZA.**

La negligencia se actualiza en aquellos casos en los que el responsable no deseaba la realización del perjuicio, no obstante, causa un daño incumpliendo con una obligación de cuidado a su cargo. Por tanto, para que exista responsabilidad es necesario que el daño ocasionado esté acompañado de un deber de cuidado del responsable sobre la víctima, sin que dicho deber de diligencia llegue al extremo de exigir actos heroicos de todas las personas; de ahí que la diligencia que debe tenerse en cuenta es la ordinaria de un hombre medio o de una persona razonable. Solamente en aquellos casos en los que el daño extracontractual se produce como consecuencia de la prestación de un servicio, la diligencia que se debe esperar es la de un profesional, es decir, la de una persona que cuenta con las capacidades promedio para ejercer esa profesión.

Amparo directo 30/2013. J. Ángel García Tello y otra. 26 de febrero de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Alfredo Gutiérrez Ortiz Meña, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretaria: Ana María Ibarra Olguín.

Amparo directo 31/2013. Admivac, S.A. de C.V. 26 de febrero de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretaria: Ana María Ibarra Olguín.

Sin embargo, no pasa desapercibido que la misma inspeccionada presentó su propuesta de compensación presentada ante esta autoridad en fecha 24 de agosto del año 2023.



17  
2023



**d) El grado de participación e intervención en la preparación y realización de la infracción:**

Conforme a los hechos asentados en el Acta de Inspección que se actúa, se tiene que tuvo una participación directa en la ejecución de los hechos u omisiones constitutivas de la infracción, toda vez que fue la misma inspeccionada quien solicitó la visita de inspección con la intención de regularizarse.

**e) Las condiciones económicas, sociales y culturales del infractor:**

Por cuanto hace a las condiciones económicas, del Acta de Inspección número PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23 de fecha 14 de junio de 2023, se tiene que durante dicha diligencia no fueron aportadas sus condiciones económicas.

Por otra parte esta autoridad no cuenta con elementos probatorios ofertados por la inspeccionada, no obstante haberle requerido que aportara los elementos necesarios, por lo que se tiene por perdido su derecho con fundamento en el artículo 288 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria, así mismo, es dable recordar que mediante **Acuerdo de Emplazamiento número PFFPA/25.5/2C.27.2/0106-23** de fecha 07 de agosto de 2023, en su numeral **DECIMO SEGUNDO**, se hizo saber a la interesada que de conformidad con los artículos 49 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en relación con el artículo 173 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, debería aportar los elementos probatorios necesarios para acreditar sus condiciones económicas y, en caso contrario, esta Oficina de Representación de Protección Ambiental estaría en aptitud de valorar únicamente las actuaciones que obraran en su poder, así como lo circunstanció en el acta de inspección número PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23, así como los medios provistos para acreditar, en su caso, la personalidad con la que comparece.

Así mismo se tiene que en fecha 09 de junio del año 2023, fue ingresado ante esta autoridad copia cotejada de la Escritura Publica No. 57,408 (cincuenta y siete mil cuatrocientos ocho), en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 14 de febrero del año 2011, ante la fe del C. Lic. Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaria Publica No. 129, en el cual se aprecia que la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, cuanta con un capital social a la suma de \$ 50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.)

De igual forma, se determina que la infractora, es una Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles es una **sociedad mercantil**, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la citada Ley.

**LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES**

"Artículo 1o.- Esta Ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:  
IV.- Sociedad anónima;"

Bajo este tenor, se tiene que la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, es una sociedad mercantil, de la especulación, entendiéndose por ésta la ganancia, beneficio o lucro que se sigue de una actividad o actos de comercio. Luego, en términos generales, la sociedad mercantil es la persona jurídica distinta de los socios que la integran, derivada del contrato de sociedad, por medio del cual se obligan mutuamente a combinar sus recursos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico y con fines de especulación comercial.

Sirve de sustento a lo antes expuesto en lo conducente la siguiente Tesis P. XXXVI/2010, emitida en la Novena Época por Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXII, agosto de 2010, página 245, que a la letra establece:





**"SOCIEDAD MERCANTIL SU CONCEPTO.** La Ley General de Sociedades Mercantiles regula las sociedades mexicanas, reconociendo a las siguientes: I. Sociedad en Nombre Colectivo; II. Sociedad en Comandita Simple; III. Sociedad de Responsabilidad Limitada; **IV. Sociedad Anónima;** V. Sociedad en Comandita por Acciones; y, VI. Sociedad Cooperativa. Sin embargo, no señala lo que debe entenderse por sociedad mercantil, para lo cual es útil acudir a la doctrina y a la definición de sociedad civil contenida en el numeral 2688 del Código Civil Federal, conforme al cual por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial. Conforme a lo anterior, por exclusión natural de uno de los componentes de la definición legal de sociedad civil se arriba al concepto de sociedad mercantil, a saber, el de la especulación, entendiéndose por ésta la ganancia, beneficio o lucro que se sigue de una actividad. Luego, en términos generales, la sociedad mercantil es la persona jurídica distinta de los socios que la integran derivada del contrato de sociedad, por medio del cual se obligan mutuamente a combinar sus recursos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico y con fines de especulación comercial."

En adición a lo anterior, se precisa que se entiende por especulación comercial, lo relativo al tráfico comercial, esto es, que quien adquiere un bien lo hace con el fin directo de transmitir posteriormente la propiedad del mismo a un tercero, con el fin de lucrar con ello, esto es, de obtener ganancia.

Robustece lo antes citado, la siguiente Tesis III.2o.C.120 C, emitida en la Novena Época por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, Julio de 2006, página 1207, que a la letra establece;

**"ESPECULACIÓN COMERCIAL EN QUÉ CONSISTE, TRATÁNDOSE DE COMPRAVENTAS MERCANTILES.** El fin o propósito de especulación comercial a que aluden los artículos 75, fracciones I y II, y 371 del Código de Comercio, no se define, exclusivamente, en relación con el hecho de que el comprador vaya a tener una ganancia lícita si decide vender el bien que adquirió, pues el mayor valor del precio de venta sobre el de **compra no es un factor que defina la mercantilidad de un contrato, pues aún las compraventas meramente civiles pueden tener un evidente y expreso propósito económico o lucrativo; por lo cual,** la distinción entre lucro civil y especulación mercantil, debe ser en el sentido de que éste necesariamente debe ser relativo al tráfico comercial, esto es que quien adquiere un bien lo hace con el fin directo de transmitir posteriormente la propiedad del mismo a un tercero, con el fin de lucrar con ello, esto es de obtener una ganancia."

En ese sentido, esta autoridad, con base en los documentos citados, determina que la inspeccionada **cuenta con capacidad económica** para solventar el pago de la sanción que se le imponga derivado de las infracciones que cometió, debido a que se trata de una empresa legalmente constituida que cuenta con las actividades económicas de construcción de viviendas unifamiliar, multifamiliar y administración y supervisión de división de terrenos y de construcción de obras de urbanización, por lo que se considera que la empresa genera las ganancias como producto de su actividad suficiente para desarrollar su objeto social.

**f) La reincidencia:**

Toda vez que la figura de reincidencia se encuentra prevista dentro del Artículo 162 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en el cual se establece que se considera reincidente al infractor





que incurra más de una vez en conductas que impliquen infracciones a un mismo precepto en un periodo de **cinco años**, contados a partir de la fecha en que se levante el acta en que se hizo constar la primera infracción, por lo cual se considera que la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, no es reincidente

**VI.-** Esta Autoridad en ejercicio de sus funciones, con fundamento en lo dispuesto por los artículos los artículos 169 fracción I de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; los artículos 156, fracciones I y II, y 157 fracción, III de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 66 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, determina aplicar a la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, las siguientes sanciones:

Por no acreditar ante esta autoridad que cuenta con la autorización para el cambio de uso de suelo para las actividades realizadas en una superficie total de 137,096.196357 metros cuadrados, para el predio donde se encuentra ubicado en el proyecto denominado "Fraccionamiento habitacional Porto Alegre", ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en la coordenada geográfica WGS-84 de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, se impone:

1.- Una **AMONESTACIÓN ESCRITA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 fracción I de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

2.- Una **multa total atenuada de \$726,180.00 (Setecientos veintiséis mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.)**, equivalente a **7,000** veces la **Unidad de Medida y Actualización**, a razón de \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M. N.), al momento de imponerse la sanción, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día diez de Enero de dos mil veintitrés, por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), y que entró en vigor el día primero de Febrero del año dos mil veintitrés, de conformidad con el artículo 26 apartado B de nuestro máximo ordenamiento, artículo 1, 4, fracciones I, II y III, y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y 23 fracción XX Bis del Reglamento Interior del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, corresponde al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) calcular el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores, por lo que **de manera general** para la imposición de sanciones pecuniarias para esta autoridad ambiental se tomará en cuenta la Unidad de Medida y Actualización previamente mencionada lo anterior de conformidad con el artículo 157 fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la cual puede ascender de 150 a 30,000 Unidades de Medida y Actualización; por haber infringido lo dispuesto en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, al contravenir lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

**VII.-** Con fundamento en el artículo 169 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 66 fracción XIII Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, se requiere la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, para que realice las siguientes **medidas correctivas**, en el plazo que en las mismas se establecen contados a partir del día siguiente al en que se notifique la presente Resolución Administrativa:





**1.- Deberá de someterse al procedimiento de solicitud de la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales,** otorgada por la Secretaría de

Medio Ambiente y Recursos Naturales en términos de los artículos 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 138 al 153 de su Reglamento. Para tal efecto se le concede un término de 10 días hábiles de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, pudiéndose ampliar hasta 60 días hábiles como máximo a petición de parte cuando la complejidad del proyecto así lo amerite. Acreditando en el plazo de **45 días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución administrativa, la solicitud de Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales. Asimismo se le hace saber al sancionado que al momento de presentar la solicitud de autorización del Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, en su Estudio Técnico Justificativo se deberá indicar la superficie y tipo de vegetación forestal removida con anterioridad a la inspección respectiva y que hubiese sido sancionada en la resolución administrativa, de conformidad con los hechos y omisiones asentados en el acta de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0012-23; así mismo deberá incluir una copia de la presente resolución administrativa a la solicitud en comento. Se le apercibe que, en caso de no cumplir con la presente medida correctiva, o de no hacerlo en el plazo otorgado, deberá llevar a cabo inmediatamente la medida correctiva tendiente a la restauración del sitio a como se encontraba en su estado original, antes de la realización de las obras o actividades de las cuales se carecía de la autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales.

**2.- Deberá de acreditar ante ésta Autoridad que cuenta con la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales,** debidamente otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para las obras y actividades realizadas en una **superficie afectada de 137,096.196357 (m<sup>2</sup>).** lo anterior para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional unifamiliar, ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en la coordenada geográfica de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, mediante Geoposicionador Satelital marca Garmin modelo GPSmap76SCX y numero de serie 1QF012350., lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, lo anterior, deberá presentarlo en un plazo no mayor de **45 días hábiles** contados a partir del día siguiente de la notificación del presente resolutivo.

**3.- Deberá dar cumplimiento a la Propuesta de Compensación Ambiental** como medida sustantiva a la reparación del daño ambiental, mismo que a fin de supervisar su seguimiento deberá presentar ante esta autoridad los siguientes informes:

- I. Aviso de inicio de las actividades de reforestación como medida de compensación, lo anterior dentro de los 10 días hábiles siguientes al inicio de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- II. Informes a los 3, 6 y 12 meses de ejecutados los trabajos, en relación con el numeral VII. 4.3 (Reportes de ejecución y mantenimiento) y
- III. Aviso de conclusión de las actividades de reforestación como medida de compensación, lo anterior dentro de los 10 días hábiles siguientes al inicio de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.





**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**PROFEPA**  
PROCURADURÍA FEDERAL DE  
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**

Oficina de Representación de Protección Ambiental

de la Procuraduría Federal de Protección al

Ambiente en el estado de Nuevo León.

Subdelegación Jurídica

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** La Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Nuevo León, es competente para conocer y resolver de conformidad con lo dispuesto en el Considerando I de la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Esta Autoridad en ejercicio de sus funciones, con fundamento en lo dispuesto por los artículos los artículos 169 fracción I de la Ley General de Desarrollo Forestal sustentable; los artículos 156, fracciones I y II, y 157 fracción III de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 66 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, determina aplicar a la empresa denominada **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, las siguientes sanciones:

Por no acreditar ante esta autoridad que cuenta con la autorización para el cambio de uso de suelo para las actividades realizadas en una superficie total de 137,096.196357 metros cuadrados, para el predio donde se encuentra ubicado en el proyecto denominado "Fraccionamiento habitacional Porto Alegre", ubicado en el Municipio de Juárez, Nuevo León, en la coordenada geográfica WGS-84 de referencia X=389882.87 y Y=2842934.1, se impone:

1.- Una **AMONESTACIÓN ESCRITA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 fracción I de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

2.- Una **multa total atenuada de \$726,180.00 (Setecientos veintiséis mil ciento ochenta pesos 00/100 M.N.)**, equivalente a **7,000** veces la **Unidad de Medida y Actualización**, a razón de \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M. N.), al momento de imponerse la sanción, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día diez de Enero de dos mil veintitrés, por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), y que entró en vigor el día primero de Febrero del año dos mil veintitrés, de conformidad con el artículo 26 apartado B de nuestro máximo ordenamiento, artículo 1, 4, fracciones I, II y III, y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización y 23 fracción XX Bis del Reglamento Interior del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, corresponde al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) calcular el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores, por lo que **de manera general** para la imposición de sanciones pecuniarias para esta autoridad ambiental se tomará en cuenta la Unidad de Medida y Actualización previamente mencionada lo anterior de conformidad con el artículo 157 fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la cual puede ascender de 150 a 30,000 Unidades de Medida y Actualización; por haber infringido lo dispuesto en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, al contravenir lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.



22

2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE



**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**PROFEPA**  
PROCURADURÍA FEDERAL DE  
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**  
Oficina de Representación de Protección Ambiental  
de la Procuraduría Federal de Protección al  
Ambiente en el estado de Nuevo León.  
Subdelegación Jurídica

**TERCERO.-** Se conmina al **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, para que en lo subsecuente **se abstenga de realizar actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales sin contar con la debida autorización para ello**, apercibiéndolo que de no ser así será considerado como reincidente, siendo acreedor a las sanciones agravadas que ello conlleva sin perjuicio de la probable responsabilidad penal en la que pudiera incurrir, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 157 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 78 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, respectivamente.

**CUARTO.-** Se ordena al visitado que lleve a cabo las medidas correctivas ordenadas en el Considerando VII de esta Resolución y se le apercibe que en caso de que en futuros Procedimientos se detecte su incumplimiento, se impondrán las sanciones agravadas que procedan.

**QUINTO.-** Se le hace saber al **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, que esta resolución es definitiva en la vía administrativa, en contra de la que procede el recurso de revisión previsto en el artículo 171 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, mismo que, en su caso, se interpondrá directamente ante esta Oficina de Representación, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de que sea notificada la presente resolución.

**SEXTO.-** No se omite señalar al **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, que cuenta con la posibilidad de **conmutar la multa impuesta, una vez ingresado al programa de auditoría ambiental** de tal forma que estos recursos pueden ser encausados a las mejoras ambientales a su instalación, para lo cual deberá comunicarse a la subdelegación de auditoría ambiental a los teléfonos de esta dependencia o al correo [nl.auditoriaambiental@profepa.gob.mx](mailto:nl.auditoriaambiental@profepa.gob.mx).

La conmutación es un beneficio sustitutivo o conmutativo de una sanción pecuniaria, a efecto de que la multa impuesta pueda ser sustituida o cambiada por otra que refleje un grado menor de severidad y propicie el resarcimiento del daño ocasionado al medio ambiente.

En términos de lo dispuesto por los artículos 169, penúltimo párrafo y 173, último párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, se hace saber al **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, que puede solicitar la modificación o conmutación de la multa impuesta por **una inversión equivalente que genere un beneficio directo para la protección, preservación o restauración del ambiente y los recursos naturales** y, entre otros proyectos, puede considerar los siguientes:

- Adquisición e Instalación del equipo para evitar la contaminación no relacionada con las obligaciones legales de la empresa sancionada;
- Acciones dentro del programa de auditoría ambiental en términos del artículo 38 y 38 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que se dirijan a realizar el examen metodológico de las operaciones de la empresa sancionada, respecto de la contaminación y riesgo que generan, el grado de cumplimiento de la normatividad ambiental y de los parámetros internacionales y de buenas prácticas de operación e ingeniería aplicables, con el objeto de definir las medidas preventivas y correctivas necesarias para proteger el medio ambiente;
- Diseño, implementación y ejecución de un programa interno de prevención delictiva de la empresa (programas de cumplimiento criminal) que en términos de los artículos 15 fracción VI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 20 y 54 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y 11 Bis párrafo último del Código Penal Federal, permitan prevenir dentro de



23  
2023

D



una empresa la comisión de delitos contra el ambiente e infracciones administrativas ambientales;

- Acciones de difusión e información ambiental en términos de lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXVI y XXVII, 15 fracción VI, 158 fracción V, 159 Bis 3 párrafo segundo de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
- Acciones de educación ambiental que en términos de los artículos 15 fracción XX, 39 Y 41 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, promuevan la incorporación de contenidos ecológicos, desarrollo sustentable, mitigación, adaptación y reducción de la vulnerabilidad ante el cambio climático, protección del ambiente, conocimientos, valores y competencias, en los diversos ciclos educativos; investigación científica y tecnológica, planes y programas para la formación de especialistas y para la investigación de las causas y efectos de los fenómenos ambientales. Así mismo, programas académicos que generen conocimientos estratégicos acerca de la naturaleza, la interacción entre los elementos en los ecosistemas, incluido el ser humano, la evolución y la transformación de los mismos y aquellos programas que fomentan la prevención, restauración, conservación y protección al ambiente;
- Acciones de mitigación y adaptación a los efectos de cambio climático;
- Acciones en beneficio de las áreas naturales protegidas; creación de áreas destinadas voluntariamente a la conservación; así como medidas para la conservación de flora, fauna y los ecosistemas en términos de lo dispuesto por el Título Segundo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
- Proyectos de limpieza, caracterización y/o remediación de suelos contaminados con residuos peligrosos, en predios abandonados o que sean propiedad de gobiernos locales o federal, que presenten un potencial daño a la salud de la población y del ambiente.
- Fortalecer las capacidades operativas y de investigación de la autoridad encargada de la procuración de justicia ambiental, con la adquisición de equipo analítico e instrumental de laboratorio; equipo de monitoreo y medición en campo; infraestructura informática; infraestructura tecnológica entre otros que le permitan fortalecer sus atribuciones para la vigilancia, protección, control y preservación del ambiente, y en su caso, reparación del daño ambiental.

Así mismo se le informa que dicha **solicitud** deberá de ser presentada en un **plazo de quince días hábiles**, contados a partir del día siguiente de que sea notificada la presente resolución.

**SEPTIMO.-** Hágase del conocimiento del **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, que el proyecto podrá presentarse por escrito, mismo que deberá contar con los siguientes requisitos:

- A) La explicación detallada de todas y cada una de las actividades que se requieran para llevar a cabo el proyecto.
- B) El monto total que se pretende invertir mismo que deberá ser mayor o igual al de la multa impuesta, precisando el costo unitario de los materiales, equipos y mano de obra que en su caso requiera la ejecución del proyecto.
- C) El lugar, sitio o establecimiento donde se pretende ejecutar.
- D) Programa calendarizado de las acciones a realizar en el proyecto.
- E) La descripción de los posibles beneficios ambientales que se general con motivo de la ejecución del proyecto
- F) La garantía de la multa impuesta.





**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**  
Oficina de Representación de Protección Ambiental  
de la Procuraduría Federal de Protección al  
Ambiente en el estado de Nuevo León.  
Subdelegación Jurídica

- El proyecto que se presente no deberá tener relación con las irregularidades por las cuales se sanciono, tampoco con las medidas correctivas que le hayan sido ordenadas en la resolución sancionatoria, ni con las obligaciones que por mandamiento de ley tiene que cumplir con motivo del proceso productivo que realiza, además de que dicho proyecto deberá generar beneficios ambientales de carácter colectivo.



En caso de no presentarse dicho proyecto contara sólo con **quince días hábiles** adicionales para su presentación. Si la solicitud y/o el proyecto se presentaren fuera del plazo referido, se tendrán por no presentados y se ordenara su archivo.

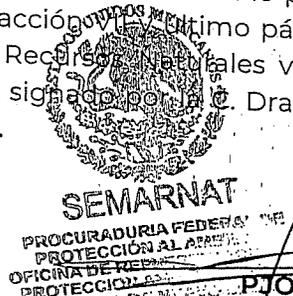
**OCTAVO.-** En atención a lo ordenado en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se reitera al **C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.**, que el expediente abierto con motivo del presente procedimiento, se encuentra para su consulta en las oficinas de esta Oficina de Representación, ubicadas en Avenida Benito Juárez número 500, esquina con Corregidora, Palacio Federal 2ºPiso, en el Centro del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

**NOVENO.-** Deberá efectuar el pago de la sanción aludida en el resolutive Segundo numeral 2 de la presente Resolución Administrativa, ante la **Tesorería General del Estado**, presentando copia fotostática de la presente Resolución Administrativa, acreditando el pago de la multa impuesta ante esta Autoridad mediante escrito libre, anexando copia previo cotejo con su original del comprobante que para tal efecto expida la Tesorería General de Estado. En caso contrario túrnese copia con firma autógrafa de la presente Resolución a la Secretaría de Finanzas y la Tesorería General del Estado, para que haga efectiva la multa impuesta y una vez efectuada, se sirva comunicarlo a esta Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León.

**NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., Y/O AUTORIZADOS LOS CC.**

[Redacted area] COPIA CON FIRMA  
AUTÓGRAFA DEL PRESENTE PROVEÍDO.

Así lo proveyó y firma la **C. Lic. Perla Jazmín Ortiz de León, Subdirectora Jurídica y Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León**, con fundamento en lo previsto en los artículos 3 inciso B), fracción I, 40, 41, 43 fracción XXXVI, 45 fracción VII del último párrafo, y 66 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales vigente, previa designación mediante oficio de encargo No. PFFPA/1/036/2022, signado por la C. Dra. Blanca Alicia Mendoza Vera Procuradora Federal de Protección al Ambiente.



Expediente Administrativo No.- PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23.  
Oficio No.- PFFPA/25.5/2C.27.2/00180-23.





**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**  
Oficina de Representación de Protección Ambiental  
de la Procuraduría Federal de Protección al  
Ambiente en el estado de Nuevo León.  
Subdelegación Jurídica

**NOTIFICACIÓN POR COMPARENCIA**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA VIVIENDA Y  
DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V.  
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: PFFPA/25.3/2C.27.2/0012-23**



En el Municipio de Guadalupe, Estado de Nuevo León, siendo el día 06- seis del mes de octubre del año 2023- dos mil veintitrés, y siendo las 17-dieciséis horas con 45-cuarenta y cinco minutos, el **C. LIC. AXEL URIEL AGUILAR ARMENTA**, notificador adscrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, hace constar que en las instalaciones de esta Oficina de Representación de Protección Ambiental ubicada en Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal 2º piso, en Guadalupe, Estado de Nuevo León, comparece la **C. [REDACTED]** en su carácter de Autorizada misma quien se identifica con Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con Folio **[REDACTED]** misma que contiene su nombre, firma y una fotografía que concuerda con los rasgos fisionómicos del compareciente, la cual en este momento le devuelvo por considerar innecesaria su retención. Acto seguido, la compareciente manifiesta que el motivo de su presencia es que se le notifique personalmente la Resolución Administrativa No. PFFPA/25.5/2C.27.2/00180-23, de fecha 29-veintinueve del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido dentro del expediente administrativo al rubro señalado, por la Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León.

Enseguida, con fundamento en los artículos 167-Bis fracción I, 167-Bis-1, 167-Bis-3 y 167-Bis-4 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, le notifico la Resolución Administrativa antes mencionada, dictado en el expediente administrativo citado al rubro, a quien en el presente acto se le entrega copia con firma autógrafa, mismo que consta de **25-veinticinco páginas**, así como constancia con firma autógrafa de la presente notificación. Así mismo, se hace del conocimiento a la compareciente, que la Resolución Administrativa notificada si (si/no) es definitiva en la vía administrativa y en contra del cual, si (si/no) procede el recurso de revisión previsto en el artículo 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, fundamento el cual establece que, en su caso, se interpondrá directamente ante esta Oficina de Representación de Protección Ambiental, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta efectos la presente notificación. El texto íntegro del citado oficio, así como su fundamento legal se tiene por reproducido en la presente notificación como si se insertara a la letra. Hecho lo anterior, el compareciente se da por notificado y firma la presente constancia en unión de la suscrita.

**FIRMA DEL NOTIFICADOR**

*[Handwritten signature of Axel Uriel Aguilar Armenta]*

**C. LIC. AXEL URIEL AGUILAR ARMENTA**

**[REDACTED]**

**FIRMA DEL COMPARECIENTE**

**C. [REDACTED]**

