Expediente Administrativo No.- PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19.
Oficio No.- PFPA/25.5/2C.27.2/0032-24
Asunto: Resolución Administrativa

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AVENIDA LAZARO CARDENAS 435, TORRE AURUM, PISO 10, INTERIOR 1030, OFICINA GRUPO UNIVERSAL, ZONA LOMA LARGA PONIENTE, EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.
AUTORIZDOS: LOS C.C. [redacted]

P R E S E N T E.–

Ciudad Guadalupe, Nuevo León, a cuatro de marzo del año dos mil veinticuatro

VISTO para resolver el procedimiento administrativo No. PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19, instaurado por esta Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en contra de **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** por posibles hechos u omisiones constitutivos de infracción circunstanciados en el acta de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19, de fecha 12 de marzo del año 2019 y:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Que esta Procuraduría emitió la **Orden de Inspección No. PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19,** de fecha 11 de marzo del año 2019, en cuyo cumplimiento se efectuó la **visita de inspección No. PFPA/25.3/2C.27.2/0015-19** de fecha 12 de marzo del año 2019, realizada al predio del proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios " Palmanova", ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo Leon, en las Coordenadas Geográficas 25°36'55.3" Latitud Norte 100°.02'35.3" Longitud Oeste, teniendo como objeto la verificación del cumplimiento de obligaciones previstas en el artículo 10 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en su modalidad de reparación, compensación y realización de acciones para que no se incremente el daño conforme a la mencionada Ley, así como también, lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente, siendo lo siguiente:

a) Que cuente y cumpla con la Autorización para el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, otorgada por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

SEGUNDO.- 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. E INMOBILIARIA VIDUSA, 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

2024 Felipe Carrillo PUERTO

32

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

Asimismo, se le otorgó a **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** un plazo de cinco días hábiles siguientes a la fecha de cierre de la inspección señalada anteriormente, con la finalidad de que formulara las observaciones o presentara las pruebas que estimara pertinentes en torno a los hechos circunstanciados en dicha acta.

TERCERO.- Mediante escrito signado por la C. Lic. [redacted] en su carácter de Representante legal de Vivienda y Desarrollo Urbano S.A. de C.V. e Inmobiliaria VIDUSA S.A. de C.V., recibido el día diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, en donde solicita se tenga por reconocida su personalidad legal y realiza diversas manifestaciones que a su derecho convino y anexó diversas documentales.

CUARTO.- Con fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, esta autoridad emitió el acuerdo de emplazamiento número PFPA/25.5/2C.27.2/0010-24, , por medio del cual se fijaron las probables infracciones cometidas por VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V. en relación a los hechos u omisiones circunstanciados en el acta de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19, de fecha doce de marzo de dos mil diecinueve, en el cual se le otorgó un plazo de quince días para ofrecer pruebas y realizar manifestaciones que a su derecho convenga y se le ordeno una medida correctiva, sin embargo al realizar la diligencia de notificación en el domicilio ubicado en Torre IXCO, Avenida Lázaro Cárdenas, Numero 100 Oriente, planta Baja-Local "0-2" Colonia Residencial San Agustín, en el municipio San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que fue señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones, en el escrito presentado el día diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, no fue posible localizar a la persona moral en el lugar, toda vez que al momento de constituirse en dicho domicilio el notificador adscrito a esta Oficina de Representación, pudo constatar que las oficinas ubicadas en el domicilio antes mencionado se encontraban desocupadas y al preguntar con personal de seguridad del edificio señalaron que el local tiene aproximadamente un años solo, motivo por el cual se levantó el informe correspondiente en fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro.

QUINTO.- En virtud de lo anterior esta Autoridad emitió en fecha 23 de enero de 2024, el Acuerdo con número de oficio PFPA/25.5/2C.27.2/0042-24, mediante el cual se determinó ordenar que las notificaciones de carácter personal sean notificadas en el domicilio siguiente:

> **1.-** Calle Matamoros No. 1011 Poniente, colonia Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo Leon.

Toda vez que de autos del expediente administrativo que nos ocupa, se desprende del acta de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19 levantada el día doce de marzo del año dos mil diecinueve que fue señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el antes citado.

SEXTO.- En consecuencia, en fecha 23 de enero del año 2024, se emite de nueva cuenta el acuerdo de emplazamiento con oficio número PFPA/25.5/2C.27.2/0019-24, signado 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, radicándose el procedimiento bajo el expediente N° PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19, mismo que le fue legalmente notificado el día 25 de enero del año 2024, así mismo conforme a lo dispuesto por el artículo 167 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se le otorgó 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 la irregularidad encontrada al momento de

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

la visita de inspección misma que se tiene por transcrita por economía procesal y se le impuso la medida correctiva necesaria, siendo esta:

> **1.** "Deberá presentar ante esta autoridad, la **autorización para el cambio de uso del suelo en terrenos forestales**, emitida por la Secretaria de Medio Ambiental y Recursos Naturales para una **superficie de 201, 399.89 metros cuadrados (20.139 hectareas)**; para el desarrollo del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios Palmonova", ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo Leon, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable lo anterior deberá presentarlo un plazo no mayor de **15 diez días hábiles** contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación del acuerdo" (Sic.)

SEPTIMO.- Mediante escrito signado por la C. Lic. [redacted] en su carácter de Representante legal de Vivienda y Desarrollo Urbano S.A. de C.V. e Inmobiliaria VIDUSA S.A. de C.V., recibido el día dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, en donde realiza diversas manifestaciones que a su derecho convino y anexó pruebas.

OCTAVO.- En fecha 22 de febrero del año 2024, mediante oficio No. PFPA/25.5/2C.27.2/0030-24 signado por la Subdirectora Jurídica de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiental en el Estado de Nuevo León, solicita **Opinión Técnica** sobre la "Propuesta de compensación ambiental como medida sustitutiva a la reparación del daño Ambiental" recibido por esta autoridad en fecha 16 de febrero de 2024.

NOVENO.- Por lo cual la Subdelegación de Recursos Naturales emitió la opinión técnica con oficio número **PFPA/25.3/0011/24** de fecha veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro mediante el cual determina que la propuesta presentada por la empresa denominada Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V., cuenta con elementos que son viable.

DÉCIMO.-Por lo que una vez vencido el término otorgado mediante el acuerdo de emplazamiento señalado anteriormente y efectuadas las manifestaciones y aportadas las pruebas y alegatos que consideró convenientes el **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** esta Autoridad emitió en fecha veintiséis de febrero del año dos mil veinticuatro, el **Acuerdo de Admisión a Pruebas N° PFPA/25.5/2C.27.2/0017-24,** el cual fue legalmente notificado en fecha veintisiete de febrero del año dos mil veinticuatro; con fundamento en lo dispuesto por el artículo 167 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente se le otorgó un plazo de tres días hábiles para que formulara por escrito sus alegatos, por lo que una vez perdido el derecho de presentar alegatos conforme al artículo 288 del Código Federal de Procedimientos Civiles, hecho lo anterior se determinó turnar el expediente a Resolución.

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 4° 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

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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 articulo 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 11 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 Naturales. 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 en los artículos: 1, 3 fracción II, 4 fracción I, 6, 9, 10 fracción XXIV, XXVII, XXIX, 93, 133, 154 y Segundo Transitorio de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente 1 y 175 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 3, 10, 11, 13, 14, 16, 16 y 17 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

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 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.27.2/0018-19, en cumplimiento de la orden de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19, 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

Avenida Benito Juárez y Corregidora. Palacio Federal. 2º Piso. Guadalupe. Estado de Nuevo León. C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0331 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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 auditoria 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 G. Salgado Borrego.
> RTFF. Tercera Época, Año V, número 57, septiembre 1992, página 27.

Sin embargo, al respecto se le hace saber al **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.**, que con fundamento en el artículo 197 del Código Federal de Procedimientos Civiles y 50 de la Ley Federal

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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. PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19** de fecha 12 de marzo 2019, se desprende que, al momento de la visita realizada al predio del proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios "Palmanova" ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo León en las Coordenadas Geográficas WGS84 25°36'55.3" Latitud Norte 100°.02'35.3" Longitud Oeste, se detectaron los hechos u omisiones en la siguiente materia:

MATERIA FORESTAL:

1.- No acreditó ante esta autoridad, que cuenta con la **Autorización para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales**, otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para una **superficie afectada de 201,399.89 metros (20.139 hectáreas)**; toda vez que, durante la visita de inspección se pudo observar que se están llevando a cabo obras y actividades de urbanización consistentes en pavimentación de vialidades, delimitación de cordones, construcción de casas habitación e instalación de drenaje pluvial dichas actividades se encontraban en un 40% de avance de la denominada etapa 1 de 3 que a decir de la inspeccionada estas obras se están llevando a cabo para el desarrollo del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios Palmonova" afectándose así también vegetación del tipo Matorral Espinoso Tamaulipeco. Por lo que se estaría infringiendo lo establecido en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable en relación con el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

De los anteriores hechos y omisiones, se desprende la posible configuración del siguiente supuesto de infracción:

A) INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 155 FRACCIÓN VII DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE, EN CONTRAVENCIÓN A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 93 DE LA LEY EN COMENTO.

Sección Séptima
DEL CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES

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

En las autorizaciones de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la Secretaría deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las opiniones técnicas emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate. La Secretaría podrá emitir criterios y lineamientos en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en el ámbito de sus atribuciones y de conformidad con lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

Las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de especies de la flora y fauna afectadas y su adaptación al nuevo hábitat conforme se establezca en el Reglamento. Dichas autorizaciones deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Tratándose de terrenos ubicados en territorios indígenas, la autorización de cambio de uso de suelo además deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable. Para ello, la Secretaría se coordinará con el Instituto Nacional de los Pueblos Indígena

ARTÍCULO 155.- *Son infracciones a lo establecido en esta Ley:*

VII. *Cambiar el uso de suelo de los terrenos forestales, sin contar con la autorización correspondiente.*

En atención a la irregularidad, el infractor presentó escrito recibido el día diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, en el que **manifiesta** lo siguiente:

> "Como claramente se ha manifestado dentro del apartado de hechos del presente ocurso, se puede determinar que dentro del Acta de Inspección los Inspectores determinan lo siguiente:
>
> Dentro de Foja 2/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que la finalidad de la visita es verificar que mi representada **Cuente y cumpla con la Autorización para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales otorgada por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**
>
> Dentro de la Foja 3/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que utilizando un aparato GPS obtienen una superficie afectada del predio de 201,399.89 metros cuadrados.
>
> Dentro de la Foja 6/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que los trabajos de remoción de vegetación se realizan en el mes de agosto del 2018.
>
> Dentro de la Foja 7/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que en virtud de lo anterior se configura que se **realizó un cambio de uso de suelo en terrenos forestales al realizarse la remoción de vegetación forestal en una superficie de 201,399.89 metros cuadrados**, y se le requiere a mi **representada exhiba la autorización en materia de impacto ambiental para el cambio de uso del suelo de áreas forestales.**
>
> En virtud de lo anterior, mi representada manifiesta lo siguiente:
>
> Lo asentado dentro del Acta de inspección de referencia, respecto a que mi representada debe de dentro contar con y presentar **la autorización de cambio de uso suelo en terreno forestal** respecto de una superficie de 201,399.89 metros cuadrados en virtud de haber realizado un cambio de uso de suelo en terreno forestal, y que por ende, en caso de no contar con ellas, se encuentra en incumplimiento de las disposiciones establecidas dentro de la Ley General en Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General den incumplimiento de las de disposiciones establecidas dentro de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

Ambiente **es incorrecto e improcedente**, ya que las anteriores autorizaciones NO LE SON APLICABLES a los inmuebles propiedad de mi representada de conformidad con legislación vigente y aplicable.

Lo anterior es así ya que, independientemente de que el objetivo de la visita es requerir la exhibición de la autorización de cambio de uso de suelo en terreno forestal así como **la resolución en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales** las mismas no le son aplicables a mi representada por no estar sujeto el predio en cuestión a las normas de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, ya que los terrenos no son terrenos forestales. Como claramente lo determina fracción LXXI del numeral de la Ley General de 7 de la Ley Desarollo Forestal Sustentable, todos los inmuebles que se encuentren dentro de los CENTROS DE POBLACIÓN NO SON TERRENOS FORESTALES:

"Articulo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

LXXI. Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal y produce bienes y servicios forestales. **No se considerará terreno forestal, para efectos de esta Ley el que se localice dentro de los límites de los centros de población**, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con excepción de las áreas naturales protegidas;"

Por ende, los inmuebles de mi representada NO SON TERRENOS FORESTALES ya que los mismo se encuentran dentro del CENTRO DE POBLACIÓN y la zona urbana plenamente identificados y autorizados por el Plan de Desarollo Urbano Municipal de la Ciudad de Cadereyta Jiménez, Nuevo Leon, con uso de suelo habitacional y comercial plenamente autorizado, adicionalmente a que claramente en la Fe de Hechos, adjuntada al presente como ANEXO IV se manifiesta que los trabajos de remoción de vegetación iniciaron alrededor de noviembre de 2018 posterior a la entrada en vigor de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, por lo que lo manifestado por la mencionada Ley en su artículo 7 fracción LXXI, es aplicable a mi representada en cuanto a que es un terreno NO forestal, dado que se encuentra ubicado dentro de los limites poblacionales del municipio de Cadereyta Jiménez Nuevo León, como Se puede acreditar con lo manifestado por la misma Secretaria de Desarrollo Urbano Obras y Servicios Públicos del municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo León mediante el Oficio No 5.1/297/2017 de fecha 23 de Marzo de 2017.

Adicionalmente a que lo asentado en el acta de inspección simplemente se apoya en la elucubración de los supuestos inspectores, argumentando efimeramente, sin fundamento técnico alguno respecto a la supuesta presencia de remoción de vegetación forestal afectando especies, sin que los inspectores en ningún momento hayan tomado en consideración que inmueble cuenta con un uso de suelo habitacional y comercial previamente determinado por los Planes de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables, incluyendo el Plan Metropotitano de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, 2000-2021, el cual debidamente se encuentra aprobado por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Así mismo, lo asentado en la foja 6 de 7 del Acta de Inspección No. PFPA25.3/2C.27.2/0018-19 respecto de que los trabajos de remoción de vegetación en el sitio iniciaron en agosto de 2018 es totalmente falso y basado

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

en dichos y no pruebas contundentes. Los trabajos de remoción de vegetación, como se ha manifestado anteriormente, y se comprueba con la Fe de Hechos que se adjunta como ANEXO IV, iniciaron alrededor de noviembre de 2018. Así también lo comprueban las fotografías de la plataforma de Google Maps mostradas anteriormente, mismas que fueron tomadas en fecha 30 de octubre de 2018, que claramente muestran que en esa fecha no había ningún trabajo de remoción de vegetación en el inmueble, y que el mismo estaba en su estado natural. Por lo que no seria posible que los trabajos de remoción de vegetación se llevaran a cabo 30 octubre de 2018, como lo manifiestan ilegalmente y sin fundamento alguno los inspectores en el Acta de Inspección antes mencionada

Con las documentales antes mencionadas, esta H. Autonidad podrá constatar que resulta falsa y totalmente dogmática las afirmaciones establecidas dentro del acta de inspección, al argumentar y requerir a mi representada la exhibición y por ende obtención de una autorización de cambio de uso de suelo de terreno forestal y la autorización de impacto ambiental por dicho cambio de uso de suelo de terreno forestal argumentando que mi representada removió vegetación dentro de un inmueble que se encuentra en una zona forestal y por tanto considerado como terreno forestal, cuando plenamente se ha acreditado con los antecedentes y las documentales exhibidas que inmueble de referencia NO SE ENCUENTRA en una zona forestal, NI ES UN TERRENO FORESTAL, ya que aunado a que los mismos se encuentran dentro de la zona urbana del centro poblacional del Municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo León, y los cuales se encuentran plenamente regulados en materia de uso de suelo ya que el Plan de en Desarrollo Urbano emitido por dicho Municipio, incluye y ampara al inmueble.

En virtud de lo anterior, la determinación del requerimiento para contar y exhibir una autorización de cambio de uso de suelo terreno forestal es por demás ilegal ya que dicha medida se tomó en base a una determinación arbitraria, ya que esta dependencia arbitrariamente y por ende a todas luces ilegal manifiesta vía los inspectores que hubo remoción de vegetación forestal en un inmueble equivocamente considerado terreno forestal, sin siquiera exhibir en su momento o argumentar con fundamento y evidencia alguna que acredite que el inmueble se encuentra dentro de la supuesta zona federal forestal y que por ende es terreno forestal o sin siquiera acreditar con algún proceso técnico o pericial que acredite el tipo de vegetación con el que cuenta el inmueble, cuando en realidad y con la documentación ya mencionada los predios se encuentran dentro de la zona urbana y cuentan con el USO DE SUELO HABITACIONALY COMERCIAL legalmente determinado y autorizado, Por ello las manifestaciones y determinación de los inspectores son meras afirmaciones sinalagmáticas, afimaciones gratuitas que no tienen ningún tipo de sustento jurídico.

Por ello, si esta H. Procuraduría, determina dar seguimiento a un procedimiento administrativo por la supuesta irregularidad de mi representada, respecto a la falta de obtención de la autorización de cambio de uso de suelo en terreno forestal asi como la autorización de impacto ambiental por cambio de uso de suelo, en una superficie de 201,399.89 metros cuadrados, me permito manifestar que se causará un perjuicio daño irreparable a mi representada ya que las mismas no le son aplicables a mi representada ya que cuenta con todos los

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

permisos necesarios aplicables para poder realizar las obras y actividades para la urbanización correspondiente.

Por las manifestaciones antes realizadas, y en vitud de que mi presentada no ha cometido ninguna irregularidad en materia de uso de suelo e impacto ambiental por cambios de uso de suelo en terreno forestal, ya que dichas obligaciones no le son aplicables, es importante se determine lo conducente y se de por concluido el presente procedimiento administrativo

En virtud de lo anterior, me permito ofrecer los siguientes documentales como prueba de que mi representada cuenta con todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios en materia de uso de suelo como materia ambiental, para el desarrollo del Fraccionamiento en comento."(Sic.)

Anexando las documentales siguientes:

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en copia cotejada de la Escritura Publica número 57,408 de fecha 14 de febrero de 2011 ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria publica número 129 con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en copia cotejada de la Escritura Publica número 97,232 de fecha 25 de febrero de 2015 ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria publica número 129 con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León.

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en copia cotejada de la Escritura Publica número 16,347 de fecha 23 de noviembre de 2015 ante la fe del Lic. Carlos Montaño Pedraza Notario Público, Titular de la Notaria publica número 130 con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en copia cotejada de la Escritura Publica número 17,375 de fecha 18 de noviembre de 2016 ante la fe del Lic. Carlos Montaño Pedraza Notario Público, Titular de la Notaria publica número 130 con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León.

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en copia cotejada del oficio número 5.1/297/2017 la Aprobación de la Factibilidad de urbanización y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano para un fraccionamiento habitacional unifamiliar para una superficie de 772,455.900 metros cuadrados, ubicado en Carretera Libre Reynosa Sin Nombre de este Municipio de Cadereyta Jiménez, expedida por el municipio de Cadereyta Jiménez el día 23 de marzo de 2017.

DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en copia cotejada del Acta Fuera de Protocolo número 134/79,993/18 de fecha 13 de noviembre de 2018 ante la fe del Lic. Federico Garza Garza, Notario Público, titular de la Notaria Publica número 134 con ejercicio en el Segundo Distrito en el Estado de Nuevo León.

En atención a la Irregularidad, en fecha 23 de enero del 2024, 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, dictó **Acuerdo de Emplazamiento No. PFPA/25.5/2C.27.2/0019-24** donde se le impuso la medida correctiva necesaria, siendo esta:

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

1. "Deberá presentar ante esta Autoridad la **autorización para cambio de uso de suelo en terrenos forestales**, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para una **superficie de 201,399.89 metros (20.139 hectáreas)**; para el desarrollo del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios Palmonova", ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable lo anterior deberá presentarlo en un plazo no mayor de **15 días hábiles** contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación del presente acuerdo." (Sic.)

En atención a la irregularidad y medida correctiva, la infractora dentro de su escrito presentado el día dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, ***manifestó*** lo siguiente:

"Como claramente se ha manifestado dentro del apartado de hechos del presente ocurso, se puede determinar que dentro del Acta de Inspección los inspectores determinan lo siguiente.

Dentro de la Foja 2/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que la finalidad de la visita es verificar que mi representada **Cuente y cumpla con la Autorización para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales otorgada por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**

Dentro de la Foja 3/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que utilizando un aparato GPS obtienen una superficie afectada del predio de 201,399.89 metros cuadrados.

Dentro de la Foja 6/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que los trabajos de remoción de vegetación se realizan en el mes de agosto del 2018

Dentro de la Foja 7/7 de la referida Acta de Inspección los inspectores asientan que en virtud de lo anterior se configura que se realizó un cambio de uso de suelo en terrenos forestales al realizarse la remoción de vegetación forestal en una superficie de 201,399 89 metros cuadrados, y se le requiere a mi representada exhiba la autorización en materia de impacto ambiental para el cambio de uso del suelo de áreas forestales.

Dentro de la foja 8, acuerdo Segundo, punto 1.- del Acuerdo de inicio de Procedimiento Administrativo PFPA/25.5/2C.27.2/0019-24 se determina que mis representadas NO acreditaron ante ésta autoridad, el contar con la Autorización para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, otorgada por la Secretaria de Medio y Ambiente y Recursos Naturales, para una superficie afectada de 201,399. 89 metros (20.139 hectáreas).

Dentro de la foja 10, acuerdo Quinto, punto 1.-del Acuerdo de Inicio d Procedimiento Administrativo PFPA/25.5/2C.27.2/0019-24 se determina que mis representadas deberán presentar ante ésta autoridad la Autorización para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para una superficie afectada de 201,399.89 metros (20.139 hectáreas).

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

En virtud de lo anterior, mi representada manifiesta lo siguiente:

> ÚNICO: Derivado de que el proyecto "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios del proyecto Palmanova, ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo León", actualmente se encuentra totalmente urbanizado consideramos que no existe materia de evaluación en materia forestal, con base a la LGDFS que menciona que la evaluación y autorización de CUSTF debe ser por excepcionalidad y de manera previa al impacto, el sitio actualmente no cuenta con vegetación forestal. De esta manera, Solicitamos a esta H. Autoridad federal, que senos considere y tome en cuenta para el desahogo del trámite de regularización la aportación de una Propuesta de Compensación Ambiental (PCA), que representa la ejecución de un Programa de Reforestación con especies nativas en un terreno con condiciones de deterioro en una superficie equivalente a 20.139 hectáreas, ante la excepcionalidad de no poder levar la reparación del daño en el área afectada, por lo que se recurre a la compensación ambiental, como medida sustitutiva, bajo los supuestos de compensación previstos en el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (Anexo I: PCA/ Propuesta de reforestación)."(Sic.)

Anexando las documentales siguientes:

> **Documental Privada:** Consiste en copia simple del documento denominado Propuesta de Compensación Ambiental como Medida Sustitutiva a la Reparación del Daño Ambiental para el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios Palmanova ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo Leon, elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental S.C.

En relación a la Propuesta de Compensación Ambiental, en fecha 22 de febrero de 2024 mediante oficio No. PFPA/25.5/2C.27.2/0030-24 signado por la Subdirectora Jurídica de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiental en el Estado de Nuevo León, solicita **Opinión Técnica** sobre la "Propuesta de compensación ambiental como medida sustitutiva a la reparación del daño Ambiental" mediante escrito recibido por esta autoridad en fecha 16 de febrero de 2024.

La Subdelegación de Recursos Naturales emitió la opinión técnica con oficio número **PFPA/25.3/0010/24** de fecha veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro en la cual se determina que la Propuesta de Compensación presentada por la empresa denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., cuenta con elementos que son viable en virtud de lo siguiente:

Presenta una propuesta de compensación ambiental para compensar los daños ocasionados al ambiente en una superficie de 20.139ha por motivo del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios Palmanova, ubicado en el Municipio de Cedereyta, N.L.", la cual tendrá un costo total de $5,414,390.00 pesos proponiéndose el uso de las siguientes especies nativas Anacahuita (*Cordia boissieri*), Árbol del potro (*Erythrostemon mexicanus*), Gavia (*Vachellia rigidula*), Granjeno (*Celtis pallida*), Huizache (*Vachellia farnesiana*), Mezquite (*Prosopis glandulosa*), Uña de gato (*Senegalia gregii*) y Yuca (*Yucca filifera*).

Las plántulas será reproducidas en el vivero forestal de la empresa GEMA S.C. en la ciudad de linares, Nuevo Leon, donde el proceso de producción conlleva las actividades siguientes:

Avenida Benito Juárez y Corregidora. Palacio Federal. 2° Piso. Guadalupe. Estado de Nuevo León. C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

- Obtención de semilla con productores certificados.
- Germinación de la semilla mediante distintos métodos dependiendo de la especie (escarificación, remojo).
- Preparación del sustrato de calidad.
- Trasvase de la planta en diferentes contenedores a través de su crecimiento.
- Riego constante con agua adicionada con micorrizas y fertilizantes.
- Protección en malla sombra.
- Movimiento continuo de la plántula para evitar el enraizamiento.
- Monitoreo del crecimiento de las plántulas para localizar posibles plagas y asegurar la calidad.
- Inventarios trimestrales para contabilizar la supervivencia y mortalidad.

Con un periodo previo de crecimiento de entre 2 a 4 años o hasta alcanzar una altura mínima 1.20 metros y una vez que la plántula presente la altura requerida, será sometida a un periodo de aclimatación del vivero, fuera de la malla sombra, por lo que para un total de 20.139 ha de superficie que presenta el terreno a compensar, se tendrá un total de 4,028 plantas, de las cuales se prevé un 20% de reposición para actividades de mantenimiento por lo que se proyecta un total de 4,833 plantas y para dicha reforestación se presupuesta un total de $5,414,390.00 pesos, es decir un costo de $268,850.99pesos por hectárea de compensación.

Ahora bien, respecto de estas probanzas, dígasele al **C. Representante y/o Apoderado Legal de la Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Vidusa, S.A. de C.V.**, que las probanza se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto en los artículos 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 93 fracciones II y III, 129, 130, 133, 136, 197 202 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los procedimientos federales administrativos.

Por lo cual, esta autoridad administrativa determina que la inspeccionada **NO SUBSANA LA IRREGULARIDAD NÚMERO 1 Y NO CUMPLE LA MEDIDA CORRECTIVA NÚMERO 1** impuesta en el Acuerdo de Emplazamiento No. PFPA/25.5/2C.27.2/0019-24, de 23 de enero del 2024, notificado el día 25 de enero del año 2024, toda vez que, al momento de la visita de inspección realizada al predio del proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios "Palmanova", ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo Leon, en las Coordenadas Geográficas 25°36'55.3" Latitud Norte 100°.02'35.3", Longitud Oeste se encontró una superficie afectada del predio 201,399.89 metros cuadrados, sin Autorización de Cambio de Uso de Suelo, que otorga la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales en virtud que se pudo observar que se estaban llevando a cabo obras y actividades de urbanización consistentes en pavimentación de vialidades, delimitación de cordones, construcción de casas habitación y la instalación de drenaje pluvial, encontrándose en este momento en un 40% de avance de la denominada Etapa 1 de 3 proyectadas, por lo que se procedió realizar el cálculo de la superficie afectada del predio siendo 201,399.89 metros cuadrados (20.139 hectáreas); sin embargo, mediante el escrito recibo el día 19 de marzo del 2019, manifiesta que no le es aplicable la Autorización en mención, toda vez que el predio no está sujeto a las normas de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable ya que el terreno no es un terreno forestal por estar dentro de un Centro de Población atendiendo lo dispuesto en el artículo 7 fracción LXXI de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, anexando entre otras cosas el oficio número 5.1/297/2017, de fecha 23 de marzo de 2017, mediante el cual se aprueba la Factibilidad de urbanización y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano para un fraccionamiento habitacional unifamiliar para una superficie de 772,455.900 metros cuadrados, para el predio ubicado en Carretera Libre Reynosa, Sin Nombre, en el Municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo Leon, expedida por el Secretario de Desarrollo Sustentable y Director de Desarrollo Urbano del municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo León y el Acta Fuera de Protocolo número 134/79,993/18 de

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

fecha 13 de noviembre de 2018 pasada ante la fe del Lic. Federico Garza Garza, Notario Público, titular de la Notaria Publica número 134 con ejercicio en el Segundo Distrito en el Estado de Nuevo León; por lo cual, esta autoridad, en fecha 23 de enero de 2024 emitió el acuerdo de emplazamiento número PFPA/25.5/2C.27.2/0010-24, en el que se impuso como medida correctiva, que sea presentada la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, concediendo para tal efecto 15 días hábiles, posteriormente en fecha 16 de febrero de 2024 la Infractora presenta escrito señalando que el Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios "Palmanova", ubicado en el municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo Leon, actualmente se encuentra totalmente urbanizado, considerando que no existe materia de evaluación en materia forestal y que el sitio actualmente no cuenta con vegetación forestal por lo que solicita se le considere y tome en cuenta para el desahogo del trámite de regularización la aportación de una Propuesta de Compensación Ambiental (PCA) que representa la ejecución de un Programa de Reforestación con especies nativas en un terreno con condiciones de deterioro en una superficie equivalente a 20.139 ha, ante la excepcionalidad de no poder llevar la reparación del daño en el área afectada anexando el documento denominado Propuesta de Compensación Ambiental como Medida Sustitutiva a la Reparación del Daño Ambiental para el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios Palmanova ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo Leon, elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental S.C., por lo que analizando dichos escritos manifiesta tácitamente que el predio no es un terreno forestal, ya que el mismo se ubica dentro de un Centro de Población, aunado a que exhibe entre otras cosas, copia Certificada de la Acta Fuera de Protocolo número 134/79,993/18 de fecha 13 de noviembre de 2018, en la que se señala que el día 13 de noviembre de 2018 se dio inicio de los trabajos de desmonte que se empezaron a ejecutar en los referidos inmuebles anexando para tal efecto 32 fotografías a blanco y negro, sin embargo del acta de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19, en la hoja tres señala que dicho proyecto cuenta con solicitud para evaluación de Estudio Técnico Justificativo el cual consiste en la construcción de un fraccionamiento habitacional, comercial y de servicios, en una superficie 735, 683.317 m^2 misma donde se llevara a cabo el cambio de uso de suelo forestal, por ser la que cuenta con vegetación nativa que se pretende remover para la construcción del proyecto, sin presentar hasta el momento de la emisión de la presente resolución la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, pero presenta una Propuesta de Compensación Ambiental como Medida Sustitutiva a la Reparación del Daño Ambiental para el Cambio de Uso de Suelo para el proyecto "Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios Palmanova ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo Leon, el cual fue elaborado por Gestión Estratégica y Manejo Ambiental S.C., la cual fue valorada mediante opinión técnica con numero de oficio PFPA/25.3/0011/24, emitido en fecha 23 de febrero de 2023, en la cual se determina que el estudio de afectación ambiental presentado por la empresa denominada VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V., E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., cuenta con elementos que son viable y de forma adicional, debe presentar los siguientes informes: Aviso de inicio de las actividades de reforestación como medida de compensación, Informes a los 3, 6 y 12 meses de ejecutados los trabajos, en relación con el numeral II.8 (Informe de Ejecución e Informes de Mantenimiento y Monitoreo) y Aviso de conclusión de las actividades de reforestación como medida de compensación; por lo que se concluye que no cuenta con la Autorización de cambio de uso de Suelo en terrenos forestales, que otorga la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, infringiendo lo establecido en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en contravención con artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en consecuencia, esta autoridad determinar que **NO SUBSANA LA IRREGULARIDAD NÚMERO 1 Y NO CUMPLE LA MEDIDA CORRECTIVA NÚMERO 1**

III.- 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 **NO SUBSANA LA IRREGULARIDAD NÚMERO 1 Y NO CUMPLE LA MEDIDA CORRECTIVA NÚMERO 1.** Por todo lo anteriormente expuesto se acredita que **VIVIENDA**

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., infringió lo dispuesto en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en contravención con el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

IV.- Toda vez que ha quedado acreditada la comisión de la infracción cometida por parte de **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** respecto de estas probanzas dígasele que se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto en los artículos 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 93 fracciones II y III, 129, 130 133, 136, 197, 202 y 203, del Código Federal de Procedimientos Civiles 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 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; los artículos 156, fracciones I y II, 157 fracción II y 158 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 66 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaria 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

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2º Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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. 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

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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 acuífero 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 Secretaria 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 201,399.89 metros (20.139 hectáreas), en el proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios "Palmanova" ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo León en las Coordenadas Geográficas WGS84 25°36'55.3" Latitud Norte 100°.02'35.3" Longitud Oeste, en donde se desarrolla un proyecto habitacional comercial y de servicios, manifestando que se realizaron obras y actividades de urbanización consistentes en pavimentación de vialidades, delimitación de cordones, construcción de casas habitación e instalación de drenaje pluvial dichas actividades se encontraban en un 40% de avance de la denominada etapa 1 de 3, afectándose así también vegetación del tipo Matorral Espinoso Tamaulipeco, 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, creara 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 encontrara 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 pardal del suelo por el uso de la maquinaria ocasionó que las condiciones físicas tales como la estructura, permeabilidad y porosidad fueran afectadas.

Avenida Benito Juárez y Correglidora, Palacio Federal, 2º Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa
2024 Felipe Carrillo PUERTO

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

Avenida Benito Juárez y Corregidora. Palacio Federal. 2° Piso, Guadalupe. Estado de Nuevo León. C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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 infractor, respecto de la irregularidad asentada en el acta de inspección que nos ocupa, se considera que no se cuenta con los elementos suficientes para determinar, si se generó un beneficio económico, al no acreditarse que realiza una actividad comercial, sin embargo si se generó un ahorro al evitar realizar las gestiones y estudios necesarios para obtener la Autorización para el cambio de uso de suelo en terreno forestal, a través de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

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 **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., NO** es factible colegir que actuó con intencionalidad.

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 el inspeccionado contaba con el elemento cognoscitivo y volitivo, se puede deducir que **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** si bien es cierto no quería incurrir en la infracción a lo señalado 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, 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 el inspeccionado que no debía llevar a cabo dichas obligaciones, se deduce que el infractor no tenía el elemento cognoscitivo para cometer la violación que le imputan, tampoco existió el elemento volitivo, acreditándose con lo anterior que, no existió la intencionalidad por parte del inspeccionado para cometer la violación antes mencionada, 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 Mena, 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.

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

Conforme a las constancias que obran en los autos del expediente en que se actúa, se determina que **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.** tuvo una participación directa en la ejecución de los hechos u omisiones constitutivas de la infracción.

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

Se hace la valoración de la situación económica de la inspeccionada mediante lo asentado en el **Acta de Inspección N° PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19,** la cual se levantó el 12 de marzo del año 2019, apreciando que las obras y actividades se realizaron en una superficie afectada de 201,399.89 metros (20.139 hectáreas), en el proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios "Palmanova" ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo León en las Coordenadas Geográficas WGS84 25°36'55.3" Latitud Norte 100°.02'35.3" Longitud Oeste.

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 PFPA/25.5/2C.27.2/0019-24** de fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, en su numeral **SEPTIMO**, 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 158 fracción V de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 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 circunstanciado en el acta de inspección número PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19, así como los medios provistos para acreditar, en su caso, la personalidad con la que comparece.

Avenida Benito Juárez y Corregidora. Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León. C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

Asimismo, de la escritura pública 57,408 de fecha 14 de febrero de 2011 ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria publica número 129 con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, se deprende que la empresa cuenta con un capital social variable. El Capital mínimo fijo de la cantidad $100,000,000.00 (cien millones pesos cero centavos moneda nacional).

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 **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** es una Sociedad Anónima de Capital Variable, 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 de Capital Variable; **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 Circuido, 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 el inspeccionado **cuenta con capacidad económica** para solventar el pago de la sanción que se le imponga derivado de las infracciones que cometió.

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 **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., no** es reincidente

V.- Esta Autoridad en ejercicio de sus funciones, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 169 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 156 fracciones I y II, 157 fracción II y 158 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 66 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, determina aplicar a **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, 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 en terrenos forestales otorgada por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales para las actividades realizadas en una superficie afectada de 201,399.89 metros (20.139 hectáreas), para el proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional, Comercial y de Servicios "Palmanova" ubicado en el municipio de Cadereyta, Nuevo León en las Coordenadas Geográficas WGS84 25°36'55.3" Latitud Norte 100°.02'35.3" Longitud Oeste, 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** de **$1,000,023.64 (Un millón veintitrés pesos 64/100 M.N.),** equivalente a **11,836** veces la Unidad de Medida y Actualización, a razón de $84.49 (Ochenta y cuatro pesos 49/100 M. N.), al momento de cometerse la infraccion, publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero del año dos mil diecinueve, por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), y que entró en vigor el día primero de Febrero del año dos mil diecinueve, de conformidad con el artículo 26 apartado B de nuestro máximo

Avenida Benito Juárez y Correglidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León. C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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 II de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la cual puede ascender de 100 a 20 000 Unidades de Medida y Actualización; por haber contraviniendo lo dispuesto en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable en contravención con el articulo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

VI.- 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 Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales, se requiere al **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** para que realice la siguiente **medida correctiva**, en el plazo que en la misma se establece contados a partir del día siguiente al en que se notifique la presente Resolución Administrativa:

1.- Deberá dar cumplimiento a la Propuesta de Compensación Ambiental como medida sustantiva a la reparación del daño ambiental la cual fue evaluada y considerada como viable de acuerdo a la opinión técnica número PFPA/25.3/0011-24 de fecha 23 de febrero de 2024 y a fin de supervisar su seguimiento deberá presentar ante esta autoridad los siguientes informes:

a). Dar Aviso de inicio de las actividades de reforestación como medida de compensación, el cual deberá presentarlo en el primer mes de inicio de ejecución, tomando en consideración que el plazo para el iniciar con el Programa empieza a partir que surta efecto la notificación de la presente Resolución.

b). Informes a los 3, 6 y 12 meses de ejecutados los trabajos, en relación con el numeral II.8 (Informe de Ejecución e Informes de Mantenimiento y Monitoreo) y

c). Dar Aviso de conclusión de las actividades de reforestación como medida de compensación, dentro de los 15 días hábiles siguientes al día en que concluya el año señalado en su programa.

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:

R E S U E L V E:

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

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León. C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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 el artículo 169 fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; los artículos 156 fracciones I y II, 157 fracción II y 158 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 66 fracción XIII del Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, determina aplicar a **VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** las siguientes sanciones:

> **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** de **$1,000,023.64 (Un millón veintitrés pesos 64/100 M.N.),** equivalente a **11,836** veces la Unidad de Medida y Actualización, a razón de $84.49 (Ochenta y cuatro pesos 49/100 M. N.), al momento de cometerse la infraccion, publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero del año dos mil diecinueve, por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), y que entró en vigor el día primero de Febrero del año dos mil diecinueve, 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 II de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la cual puede ascender de 100 a 20 000 Unidades de Medida y Actualización; por haber contraviniendo lo dispuesto en el artículo 155 fracción VII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable en contravención con el articulo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

TERCERO.- Se ordena al visitado que lleve a cabo la medida correctiva ordenada en el Considerando VI 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.

CUARTO.- Se le hace saber al **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, 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 163 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.

QUINTO.- No se omite señalar al **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.,** que cuenta con la posibilidad de **conmutar la multa impuesta, una vez ingresado al programa de auditoría**

Avenida Benito Juárez y Corregidora, Palacio Federal, 2° Piso. Guadalupe, Estado de Nuevo León. C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

ambiental de tal forma que estos recursos pueden ser encausados a las mejoras ambientales, 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.

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. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, 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 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 especialista 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.

SEXTO.- Hágase del conocimiento al **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, 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.

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.

SEPTIMO.- En atención a lo ordenado en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se reitera al **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, 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 domicilio citado al calce.

OCTAVO.- Deberá efectuar el pago de la sanción aludida en el resolutivo 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE AL **C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.**, Y/O A LOS AUTORIZADOS LOS **C.C** [redacted]. 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 dispuesto por los artículos 17, 18, 26 y 32 bis de Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 inciso b, fracción I, 40, 41, 43, fracción XXXVI, 45 fracción VII y último párrafo, y 66 del Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022, previa designación mediante oficio de encargo No. PFPA/1/036/2022 de fecha 21 de octubre de 2022, signado por la C. Blanca Alicia Mendoza Vera, Procuradora Federal de Protección al Ambiente

SEMARNAT
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
NUEVO LEÓN

PJOL/LMSG/eiol
Expediente Administrativo No. PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19.
Oficio PFPA/25.5/2C.27.2/0032-24

Avenida Benito Juárez y Coregidora, Palacio Federal, 2º Piso, Guadalupe, Estado de Nuevo León, C.P. 67100
Teléfono (81) 8354-0391 www.gob.mx/profepa

2024 Felipe Carrillo PUERTO

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.
Subdirección Jurídica

CITATORIO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOVILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.

EXPEDIENTE No. PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19

En el Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León, siendo las 17 horas 44 minutos, del día 11-once del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro el C. 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, me constituí en el domicilio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas 435, Torre Aurum, Piso 10, Interior 1030, Oficina Grupo Universal, Zona Loma Larga Poniente, en el Municipio de San Pedro Garza García en el Estado de Estado de Nuevo León, y habiéndome cerciorado por medio de Google maps, nomenclatura y voz de quien atiende que es el domicilio de C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOVILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., para efectos de la presente diligencia requerí la presencia del interesado y/o representante legal a fin de practicar la notificación de Resolución Administrativa número PFPA/25.5/2C.27.2/0032-24 de fecha 04-cuatro de marzo del 2024-dos mil veinticuatro el cual consta de 27 páginas, emitido por el (la) C. Encargado (a) del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, a lo cual se desprende que al no encontrarlo, deje el presente citatorio en poder de la [redacted] quien se encuentra en el domicilio objeto de la presente diligencia, en su carácter de Encargada del proyecto, identificándose con Credencial para votar No. [redacted] emitido por Instituto Nacional Electoral personalidad que acredita con su dicho, procediendo a dejarle CITATORIO en los términos de lo dispuesto por el artículo 167-BIS I párrafo segundo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para que sirva esperar al suscrito a las 17 con 40 minutos, del día 12 del mes de marzo del año 2024 para recibir el oficio antes citado, quedando apercibido que de no hacerlo, es decir de no esperar al suscrito en el día y la hora antes indicada, se entenderá con la persona que se encuentre en el domicilio o en su defecto se notificara por medio de instructivo que se fijara en lugar visible del domicilio al rubro indicado, junto con el documento que se notificara. Lo anterior con fundamento con el párrafo segundo del artículo 167 BIS I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Con lo anterior doy por concluida la presente diligencia, firmando al calce para constancia legal los que en ella interviniera y así quisieron hacerlo.

EL NOTIFICADOR

INTERESADO

[redacted]

6

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

CEDULA DE NOTIFICACIÓN

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOVILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V.

EXPEDIENTE No. PFPA/25.3/2C.27.2/0018-19

En el Municipio de San Pedro Garza García del Estado de Nuevo León, siendo las 17 horas 40 minutos, del día 12 del mes de marzo del año 2024, el C. 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, me constituí en el domicilio ubicado en Avenida Lázaro Cárdenas 435, Torre Aurum, Piso 10, Interior 1030, Oficina Grupo Universal, Zona Loma Larga Poniente, en el Municipio de San Pedro Garza García en el Estado de Estado de Nuevo León, y habiéndome cerciorado por medio de Google maps, nomenclatura y voz de quien atiende que es el domicilio de C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, S.A. DE C.V. E INMOVILIARIA VIDUSA, S.A. DE C.V., para efectos de la presente diligencia requerí la presencia del interesado y/o representante legal, ya que el día de ayer deje previo citatorio con el(la) C. [redacted] a lo cual se desprende que el interesado y/o representante legal no se encuentra en el domicilio objeto de la presente diligencia de notificación por lo que procedo a entender la presente diligencia de notificación con quien dijo llamarse C. [redacted] en su carácter de Encargada del proyecto, identificándose con Credencial para votar No. [redacted], emitida Instituto Nacional Electoral, personalidad que acredita con su dicho, a quien con fundamento en los artículos 167 Bis fracción I, 167 Bis 1 y 167 Bis 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, le notifico el Resolución Administrativa, número PFPA/25.5/2C.27.2/0032-24 , de fecha 04-cuatro de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, el cual consta de 27 páginas, mismo que Si es definitivo en vía administrativa emitido por el (la) Encargado(a) del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nuevo León, , en el 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 Delegación, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta efectos la presente notificación, dejándose colocados en lugar visible del domicilio anteriormente señalado, copia con firma autógrafa del (Acuerdo o Resolución), así como copia de la presente cedula.

EL NOTIFICADOR

INTERESADO

[redacted]