



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

GOBIERNO MADRE DE LA PATRIA

I. Nombre del área del cual es titular quien clasifica.

Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública.

Manifestaciones y resoluciones en materia de impacto ambiental. Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular; Modalidad A: No incluye Actividad Altamente Riesgosa. Trámite SEMARNAT-04-002-A.

III. Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

La información correspondiente a domicilio particular que es diferente al lugar donde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones, teléfono y correo electrónico particulares. Página 01.

IV. Fundamento legal, indicando el nombre del ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustente la clasificación; así como las razones o circunstancias que motivaron la misma.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable

V. Firma del titular del área. Firma autógrafa de quien clasifica.

M. en C. Lucitania Servín Vázquez. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, previa designación firma el presente la Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública

Resolución 043/2020/SIPOT en la sesión celebrada el 25 de mayo de 2020.



24 de enero

MEDIO AMBIENTE

ACUSE

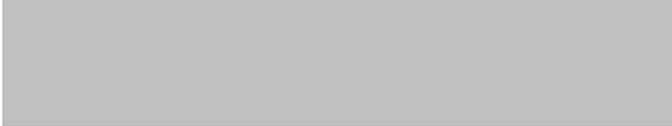


2019
AÑO DEL GOBIERNO DEL SUR
EMILIANO ZAPATA

Oficio Número F.22.01.01.01/2417/19
Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

C. Francisco Rafael España Rocha
Apoderado Legal de la persona moral denominada
CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., en su carácter de Fiduciaria
en el contrato de Fideicomiso Número CDX/547



Recibi 29.01.2020
Leticia Nallely Vargas Esquivel
[Signature]

Personas autorizadas para oír y recibir notificaciones:

CC. Leticia Nallely Vargas Esquivel
y/o José Pedro Trejo Pérez.

En acatamiento a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28 primer párrafo, que establece que la evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) **establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables** para proteger el ambiente y preservar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que con relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de Impacto Ambiental de la SEMARNAT.

Que la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 30 primer párrafo, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una Manifestación de Impacto Ambiental.

Que entre otras funciones, los artículos 38, 39 y 40 fracción IX apartado C, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) en fecha 26 de noviembre de 2012, establecen las atribuciones de sus Delegaciones Federales para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad particular de las obras y actividades de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el **C. Francisco Rafael España Rocha**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., en su carácter de Fiduciaria en el contrato de Fideicomiso Número CDX/547**, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), a través de esta representación de la Secretaría en el Estado de Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el **proyecto** denominado **"ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 35 primer párrafo respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la representación de la SEMARNAT en Querétaro iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada se emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3º fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en lo relativo a que es expedido por el Órgano Administrativo competente y al artículo 13 del mismo cuerpo normativo que establece que la actuación de esta Delegación



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el Estado de Querétaro
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales



2019

AÑO DEL CARIBOLLO DE LOS
EMILIANO ZAPATA

Oficio Número F.22.01.01.01/2417/19
Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

Federal de la SEMARNAT en el estado de Querétaro en el procedimiento administrativo se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, a través del cual, se establecen las atribuciones de las Delegaciones de la Secretaría y en lo particular la fracción IX del mismo, en la que se indica que las Delegaciones Federales disponen de la atribución para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad particular que le presenten los particulares.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta representación de la SEMARNAT analizó y evaluó la MIA-P, promovida por el **C. Francisco Rafael España Rocha** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., en su carácter de Fiduciaria en el contrato de Fideicomiso Número CDM/547** para el **proyecto** denominado **"ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., que para efectos del presente resolutivo serán identificados como la **promovente** y el **proyecto** respectivamente, y

RESULTANDO

1. Que en fecha 03 de mayo de 2019, fue recibida en esta representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular para el proyecto denominado **"ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., misma que fue registrada con la bitácora número **22/MP-0022/05/19** y con clave de proyecto número **22QE2019UD019**, para su correspondiente evaluación y dictamen en materia de Impacto Ambiental, como lo establecen los artículos 30 de la LGEEPA y 9 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).
2. Que mediante oficio número F.22.01.01.01/0729/19 de fecha 06 de mayo de 2019, esta representación de la SEMARNAT remitió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), para su conocimiento, un CD que contiene en forma digital la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación Federal del **proyecto** que nos ocupa.
3. Que mediante oficio número F.22.01.01.01/0730/19 de fecha 06 de mayo de 2019, notificado el día 08 de mayo del mismo año, con fundamento en los artículos 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta representación de la SEMARNAT le solicitó a la Presidencia Municipal de Querétaro, Qro., emitiera sus observaciones y comentarios técnicos que al respecto procedieran, mismos que serían considerados en el resolutivo correspondiente acerca del **proyecto** denominado **"ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro.
4. Que mediante oficio número F.22.01.01.01/0731/19 de fecha 06 de mayo de 2019, notificado el día 08 de mayo del mismo año, con fundamento en los artículos 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta representación de la SEMARNAT le solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitiera sus observaciones y comentarios técnicos que al respecto procedieran, mismos que serían considerados en el resolutivo correspondiente acerca del **proyecto** denominado **"ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro.
5. Que en fecha 09 de mayo de 2019, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA, esta representación de la SEMARNAT publicó en la Gaceta Ecológica No. 25 del 2019, la solicitud de autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta representación del **proyecto**.



Handwritten signatures and initials

Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

6. Que mediante escrito libre con fecha de 13 de mayo de 2019, ingresado en esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro el día 14 de mayo de 2019, mismo que fue registrado con la correspondencia de folio QRO/2018-0000696, el **promoviente** ingresó la página del periódico "AM Querétaro" de circulación estatal de fecha 09 de mayo de 2019, donde se realizó la publicación de un extracto del **proyecto**, en un plazo no mayor a cinco días del ingreso de la MIA-P, considerando los requisitos contenidos en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
7. Que en fecha 15 de mayo de 2019, esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, emitió su opinión en materia jurídica acerca de la Manifestación de Impacto Ambiental, en la que se indicó, respecto de la documentación presentada y su análisis en cuanto al cumplimiento de todas y cada uno de los requisitos y preceptos legales exigidos por la ley de la materia, que la MIA-P fue **jurídicamente no procedente**.
8. Que mediante el oficio número F.22.01.01.01/0830/19 de fecha 17 de mayo de 2019 notificado a la **promoviente** el día 23 del mismo mes y año, con fundamento en el artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le apercibió con el fin de que integrara la información de prevención necesaria para continuar con el trámite.
9. Que mediante escrito libre de fecha 27 de mayo de 2019, recibido en esta representación de la SEMARNAT el 28 de mismo mes y año, fue registrado con la correspondencia folio QRO/2018-0000820, el **promoviente** ingresó la información con la cual pretendió dar cumplimiento a la prevención realizada mediante oficio número F.22.01.01.01/0830/19 de fecha 17 de mayo de 2019, individualizado en el Resultando 8 del presente resolutivo.
10. Que en fecha 28 de mayo de 2019, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la LGEEPA, esta representación de la SEMARNAT integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público en el Centro Documental ubicado en calle Ignacio Pérez Número 50 Sur, Col. Centro, Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro.
11. Que mediante oficio número SEDESU/SSMA/0707/2019 de fecha 27 de mayo de 2019, recibido en esta representación de la SEMARNAT el día 28 de mayo de 2019, mismo que fue registrado con la correspondencia de folio QRO/2018-0000821, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro a través de la Subsecretaría de Medio Ambiente, envió su opinión técnica del **proyecto** denominado "**ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B**", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro.
12. Que con fundamento en los artículos 22 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 60 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal mediante el oficio número F.22.01.01.01/1368/19 de fecha 26 de julio de 2019, notificado a la **promoviente** el día 06 de septiembre de 2019, le solicitó las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones al contenido de la MIA-P que ahí se precisaron y que por economía se tienen por aquí insertos, así como se pronunciara respecto de las opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, individualizada en el Resultando 11.
13. Que mediante oficio número SEDESU/DEM/664/2019 de fecha 04 de septiembre de 2019, recibido en esta representación de la SEMARNAT el día 06 de septiembre de 2019, mismo que fue registrado con la correspondencia de folio QRO/2019-0001448, el Municipio de Querétaro a través de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, envió su opinión técnica del **proyecto** denominado "**ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B**", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el Estado de Querétaro
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales



2019

AÑO DEL CAMBIO CLIMÁTICO
EMILIANO ZAPATA

Oficio Número F.22.01.01.01/2417/19
Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

14. Que mediante oficio número F.22.01.01.01/1689/19 de fecha 11 de septiembre de 2019 y notificado el día 27 del mismo mes y año, se le dio a conocer al **promoviente** la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro mediante oficio número SEDESO/DEM/664/2019 de fecha 04 de septiembre de 2019, individualizada en el Resultando inmediato anterior, para que se pronunciara al respecto.
15. Que mediante escrito libre de fecha 02 de diciembre de 2019 recibido en esta Representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro en fecha 03 de diciembre de 2019, el **promoviente** ingresó la documentación con la cual pretendió dar cumplimiento a las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones al contenido de la MIA-P que le fueron solicitadas en el oficio número F.22.01.01.01/1367/19 de fecha 26 de julio de 2019, mismo que le fue notificado el día 06 de septiembre de 2019, así como se pronunció respecto de las opiniones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro individualizadas en los Resultandos 11 y 13 respectivamente.

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

CONSIDERANDO

1. Que esta representación de la SEMARNAT es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26 y 32 Bis fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5º fracción X, 28 párrafo primero fracción VII, 30 párrafo primero, 35 párrafos primero, segundo y último y 35 Bis párrafo primero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4º fracción I, 5º inciso O), 9º párrafo primero, 12, 17, 38, 44 y 45 fracción II del Reglamento de la Ley antes mencionada en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 2º fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción IX, apartado C del Reglamento Interior de la SEMARNAT.
2. Que una vez integrado el expediente relativo al proyecto, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando 10 del presente oficio resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Al momento de elaborar la presente resolución, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública referentes al **proyecto**.
3. Que el artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece a la letra que:

“Artículo 12.- La manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, deberá contener la siguiente información:

I. Datos generales del proyecto, del promoviente y del responsable del estudio de impacto ambiental;

II. Descripción del proyecto;

III. Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo;

IV. Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto;



Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

- V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales;
 - VI. Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales;
 - VII. Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas, y
 - VIII. Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores."
4. Que la LGEEPA señala en su artículo 35, párrafo tercero, que una vez evaluada la MIA, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente, en la que podrá:

"I.- Autorizar la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados;

II.- Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente. Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, o

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas demás disposiciones aplicables;

b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies;

c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate."

El subrayado es de esta representación de la SEMARNAT.

5. Que con fundamento en los artículos 22 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 60 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro mediante el oficio número F.22.01.01/1038/19 de fecha 26 de julio de 2019, notificado a la **promovente** el día 06 de septiembre de 2019, le solicitó en un plazo de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del mismo, ingresar las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones al contenido de la MIA-P que ahí se precisaron, mismas que por economía si bien no se transcriben, se tienen por aquí insertos a la letra, así como se pronunciara respectó a la opiniones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y por la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro; precisándole que en caso de no atender el requerimiento de referencia esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro procedería a resolver con la información con que se contará al momento de la evaluación.
6. Que con fundamento en el artículo 28 de la Ley de Procedimiento Administrativo (LFPA) y el "Acuerdo por el que se hace del conocimiento del público en general los días del 2019, que serán considerados como días inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos substanciados por la

Handwritten signature and initials.



Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y sus órganos administrativos desconcentrados" publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 01 de febrero de 2019, se tiene que administrativamente para efecto que nos ocupa, se consideró inhábiles los días 16 del mes de septiembre del año 2019, así como los días 18 y 20 de noviembre del año en curso.

7. En atención a lo antes expuesto, de la información integrada en la MIA-P, de las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones requerida, así como del pronunciamiento de la **promovente** a las opiniones antes mencionadas, con fundamento en el artículo 12 fracciones II a VII del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se tiene lo siguiente:

A. Respecto al capítulo **III. Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental:**

1. Respecto al primer punto del inciso C de la información adicional solicitada por esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro mediante oficio número F.22.01.01.01/1368/19, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:

1. *De conformidad con la ficha técnica de la Unidad de Gestión Ambiental número 96 denominada "Vaso de Presa El Salitre y Bordos" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ), que usted mismo incluyó en la página III-29 de la MIA-P del proyecto que nos ocupa y en la cual se encuentra inmerso casi en su totalidad el mismo, dentro de los usos incompatibles de dicha UGA se encuentra el uso de suelo urbano (URB), sin embargo, en su vinculación con la política de dicha UGA manifiesta que el proyecto consiste en una urbanización y se vincula con esta política debido a que resulta eficiente, socialmente útil y se llevarán a cabo medidas de mitigación para no tener impacto negativo al ambiente. No obstante, la política de Aprovechamiento Sustentable de acuerdo al POELMQ se define de la siguiente forma:*

La política de Aprovechamiento Sustentable se asigna a aquellas áreas que por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, específicamente el suelo y agua, y para la consolidación de actividades agropecuarias, aprovechamientos forestales y extractivos, y en las que el desarrollo urbano se considera no compatible, a excepción de la edificación o incorporación de infraestructura y servicios compatibles, de forma tal que su uso resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente.

En virtud de lo anterior, deberá manifestar lo que a su derecho convenga y justificar de manera clara cómo es que el proyecto no contraviene el ordenamiento jurídico antes mencionado.

Al respecto, el **promovente** manifestó a la letra lo siguiente:

Si bien la UGA 96 menciona que el desarrollo urbano se considera como una actividad no compatible; la misma UGA hace referencia a una excepción citando textualmente:

"...a excepción de la edificación o incorporación de infraestructura y servicios compatibles, de forma tal que su uso resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente."

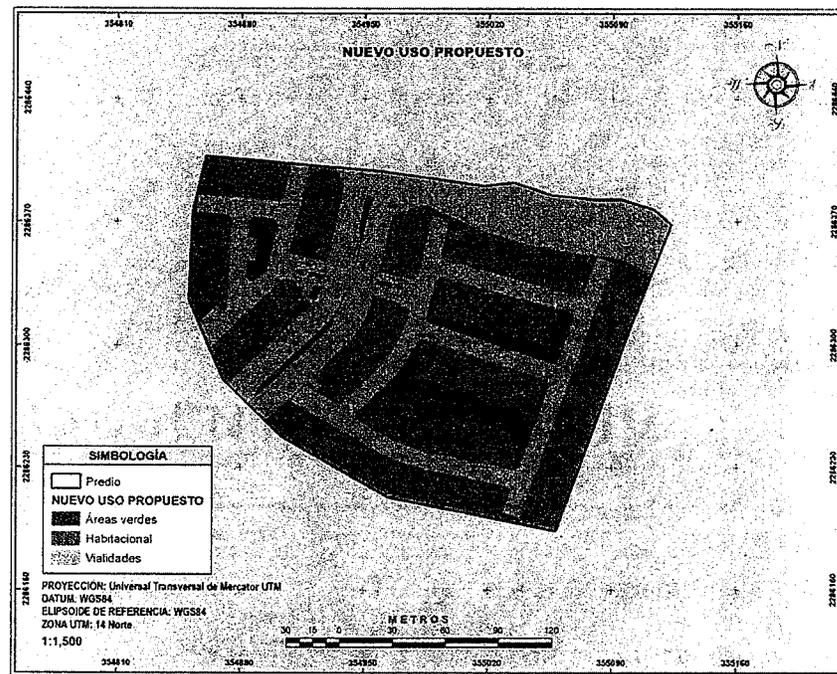
De acuerdo con el texto anterior, es importante resaltar que el proyecto no solo trata de una urbanización, sino también del establecimiento de áreas verdes la cual es considerada como



[Handwritten signature and initials]

Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

infraestructura y servicios compatibles, estas se encuentran distribuidas uniformemente dentro del área del proyecto como se muestra en la siguiente figura



Dentro de las áreas verdes se tiene contemplada la reubicación de la flora resultante del rescate previo al desmonte; Asimismo, se tiene considerado un programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre. También con el propósito de disminuir el incremento potencial de la pérdida de suelos y la disminución de la captación de agua, se llevará a cabo la ejecución de Obras de Conservación de suelo como el establecimiento de 72.4757 m barreras de piedra acomodada. Dicho lo anterior, se llega a la conclusión de que no se impactará negativamente al ambiente.

Complementariamente a lo anterior, es importante mencionar que en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 18 de agosto de 2018 el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo en el que se autoriza el Cambio de Uso de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha. de una fracción del predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra S/N (...). El acuerdo de Cabildo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo se anexó originalmente a la MIA-P.

En el acercamiento de la siguiente imagen puede observarse que la superficie del proyecto dentro de la UGA 96 "Vaso de Presa El Salitre y Bordos" pasó de una política de PEPE a una Política Urbana con una densidad de hasta 300 habitantes por hectárea, por lo que el desarrollo del proyecto se apega a la normatividad vigente y no contraviene lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación "Epigmenio González" del Municipio de Querétaro en lo referente a la UGA 96.



Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

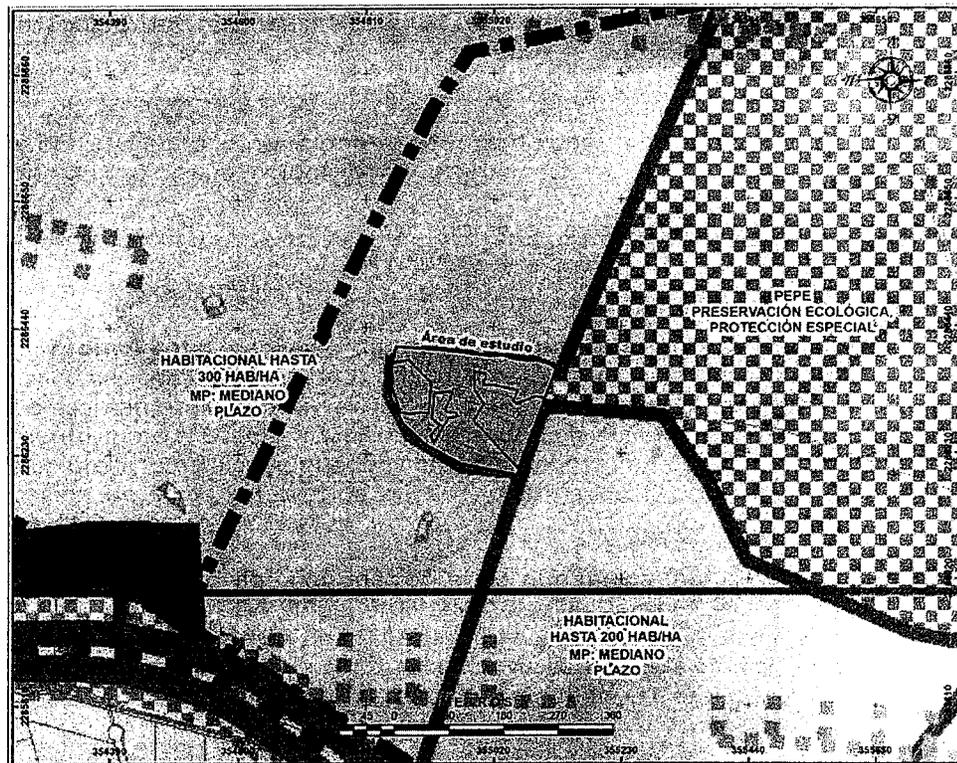


Figura 9. Ubicación del predio respecto al POEL y al PPDU.

Como se observa en la imagen anterior la misma consideración aplica en lo concerniente al, que asigna un uso de suelo municipal "Protección Ecológica Protección Especial". PEPE.

Lo subrayado es de esta representación de la SEMARNAT

Al respecto se tiene lo siguiente:

Si bien el **promoviente** manifestó que parte del **proyecto** contempla la instalación de áreas verdes las cuales son consideradas como infraestructura y servicios compatibles, se tiene que éstas representan únicamente el 12.01% (0.1851 ha), por lo cual fue omiso de justificar técnicamente como el 87.99% (1.3566 ha) restante de la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en áreas forestales se pueden considerar como infraestructura o servicios compatibles a la vocación de suelo establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ).

Por otra parte, respecto de la afirmación en la que indica que la superficie del **proyecto** se encuentra dentro de la UGA 96 denominada "Vaso de Presa El Salitre y Bordos" y que ésta ha pasado de una política PEPE a una Política Urbana, se tiene que dicha manifestación difiere de lo señalado en el POELMQ, toda vez que la política establecida en dicho ordenamiento es el de Aprovechamiento Sustentable, en el cual es incompatible el Desarrollo Urbano (Fig. 1).



Handwritten signature



Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

| NÚMERO Y NOMBRE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL | POLÍTICA PRINCIPAL | LINEAMIENTO | ESTRATEGIAS | CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA | USOS | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----|----|-----|-----|----|-----|-----|-----|---|---|
| | | | | | CF | CA | AGP | EK | AVR | PUR | TA | ESR | ZSR | URB | | |
| 96. Vaso de Presa El Salitre y bordos | Aprovechamiento Sustentable | L96 | EAS-01, EAS-04, EAS-07, EAS-10, EAS-013 | EAS-02, EAS-05, EAS-08, EAS-11, | EAS-03, EAS-06, EAS-09, EAS-12. | RAAH,FFS, ASAEA, PASSR, PCCAEA, PCCS | • | • | • | X | • | • | • | X | • | X |

Fig. 1 Tabla de compatibilidad de las UGA POELM

Por otra parte, si bien mencionó que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de agosto de 2018 el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo en el que se autorizó el Cambio de Uso de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con densidad de población de 300 hab/ha, documento que fue anexado en copia simple a la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) y copia cotejada en la información adicional, no se puede obviar que dicho instrumento carece de validez toda vez que no han entrado en vigor las modificaciones establecidas en el POELMQ, acciones necesarias para poder tener efectos materiales y jurídicos como se establece en el ACUERDO SEGUNDO que a continuación se cita:

SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de Suelo a Uso Habitacional con Densidad de Población de 300 Hab./Ha. De una fracción del predio ubicado e Anillo Vial II, Fray Junípero Serra S/N en el que se desarrollará el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad con lo señalado en la Opinión Técnica en el considerando 27, del presente Acuerdo, mismo que surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), autorizada en el Punto de Acuerdo anteriormente citado.

De igual forma se tiene que el instrumento de referencia no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por lo cual no surte efectos jurídicos tal como lo establece el ACUERDO OCTAVO, mismo que versa a la letra lo siguiente:

OCTAVO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

Lo subrayado es de esta representación de la SEMARNAT

Lo anterior con fundamento en el artículo 48 en el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" en fecha 31 de mayo de 2012, mismo que versa a la letra lo siguiente:

Artículo 48. *Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.*

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



[Handwritten signature]



Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

Comercio; sin detrimento de que una copia certificada del documento íntegro que lo conforma, esté a disposición de la ciudadanía para su consulta en las oficinas de la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano del Municipio que corresponda, así como de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

Lo subrayado es de esta representación de la SEMARNAT

En ese orden de ideas, se tiene que el **promoviente** fue omiso en acreditar que el **proyecto** es compatible de acuerdo a los usos de suelo establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González. Con lo anterior, esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que el multicitado **proyecto** contraviene lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA al no existir certeza de la viabilidad del mismo respecto de los ordenamientos jurídicos aplicables.

2. Respecto al cuarto punto del inciso C de la información adicional solicitada por esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro mediante oficio número F.22.01.01.01/1368/19, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:

4. *En su vinculación con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, señala que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 09 de noviembre de 2010, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) a uso de suelo habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea (H3). Anexo a la MIA-P presentó copia simple de Acuerdo de Cabildo del 18 de agosto de 2018, mediante el cual se autoriza el cambio de uso de suelo y cito textual: "SEGUNDO. SE AUTORIZA el Cambio de Uso de suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab./Ha. de una fracción del predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra S/N... mismo que surtirá efectos materiales y jurídicos una vez que se dé cumplimiento a los trámites y condicionantes inherentes a la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL).."*

El subrayado es de esta representación de la SEMARNAT

Al respecto, deberá aclarar:

La razón por la que citó a la letra el acuerdo de cabildo de fecha 09 de noviembre de 2010, y sin embargo exhibió un acuerdo de cabildo diferente, este de fecha 18 de agosto de 2018, debiendo por tano precisar sus alcances y pretensiones para con la petición que formula.

En el orden de lo planteado y en atención a su dicho, deberá presentar:

Acuerdo de Cabildo fechado el día 09 de noviembre de 2010 debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente; en el cual se acredite que se encuentra la superficie del proyecto que nos ocupa.

O en su caso, deberá hacer la aclaración respectiva y presentar:



[Handwritten signature and initials]

Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

Acuerdo de Cabildo del 18 de agosto de 2018 debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, en el cual se acredite que se encuentra la superficie del proyecto que nos ocupa, evidenciando de forma correlativa que este ha surtido efectos plenos para ser válido.

Al respecto, el **promovente** manifestó a la letra lo siguiente:

En atención a la observación realizada por la autoridad se hace la aclaración que la fecha citada originalmente en la MIA-P es incorrecta (09 de noviembre de 2010), siendo la FECHA CORRECTA del documento citado la que corresponde al 18 de agosto de 2018, referente al Acuerdo de Cabildo en el que SE AUTORIZA el Cambio de Uso de suelo a Uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha. de una fracción del predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra S/N (...).

Conforme a lo anterior se adjuntan pruebas documentales que hacen evidente que el referido Acuerdo de Cabildo ha surtido efectos plenos para ser válido.

De lo anterior, se tiene lo siguiente:

Si bien el **promovente** ingresó copia cotejada del Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de agosto de 2018 en la respuesta al oficio número F.22.01.01.01/1368/19 antes individualizado, no se puede obviar que fue omiso en integrar la documentación necesaria que acreditara que este se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que por tanto la modificación realizada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro con uso de suelo de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) cambiara a un Uso Habitacional con densidad de población de 300hab/ha y que por tanto fuera compatible con los fines y objetivos del **proyecto**.

En ese orden de ideas, el **promovente** fue omiso en acreditar la compatibilidad del **proyecto** con los usos desuelo establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro. Con lo anterior, esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que contraviene lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA al o existir certeza de la viabilidad del **proyecto** respecto de los ordenamientos jurídicos aplicables.

B. Respecto al capítulo **VI. Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales:**

1. En relación al segundo punto del inciso F de la información adicional solicitada por esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro mediante oficio número F.22.01.01.01/1368/19, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:
2. *Deberá proponer medidas de prevención y mitigación adicionales para los factores suelo, agua, flora y fauna, toda vez que las que presenta son limitadas, o en su caso deberá aclarar cómo las propuestas suponen una neutralización de los impactos ambientales que pueden ser generados con la ejecución del proyecto y evitan o reducen al máximo la generación de impactos residuales.*

Al respecto se tiene lo siguiente:

Si bien el **promovente** manifestó que las medidas propuestas, específicamente de los factores agua y suelo sobrepasan los posibles impactos ambientales generados por la remoción de la



M
d



Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

vegetación forestal, no se puede obviar que fue omiso en acreditar como los servicios ambientales que ofrece actualmente el predio de evaluación podrán ser sustituidos, tal es el caso de captura de carbono y generación de oxígeno, mismos que se encuentran directamente relacionados con la calidad del aire, toda vez que si bien establece una superficie de 0.1851 ha de áreas verdes, estas únicamente representan el 12.01% de la superficie a afectar. En función de lo anterior, se tiene que el **promovente** fue omiso en acreditar que cada uno de los impactos ambientales que se podrían neutralizar o en su caso mitigar, así como de justificar técnicamente que las medidas de prevención y mitigación son las ideales. En ese orden de ideas, esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene lo establecido en las fracciones V y VI del artículo 12 del REIA, al no existir una descripción completa de los impactos ambientales y de la viabilidad de las medidas de prevención y mitigación propuestas.

Finalmente, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 12 y 44 del REIA, en los cuales se establece la información que debe de contener la MIA, así como que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de Impacto Ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas presentes en el sitio de pretendida ubicación, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que conforman parte por periodos indefinidos, esta Delegación Federal, considerando todo lo anteriormente planteado, establece lo siguiente:

- a) La descripción y vinculación con los instrumentos jurídicos de materia ambiental y regulación del uso de suelo no aseguran la compatibilidad del **proyecto** con los antes citados, por lo que no se puede asegurar que el **proyecto** no comprometerá la integridad funcional de los ecosistemas presentes en la región, ni que no pueda generar impactos ambientales adversos, significativos y residuales que no puedan ser mitigados por las medidas propuestas por el **promovente**. Lo que contraviene lo estipulado en la fracción III del artículo 12 del REIA, misma que establece que la MIA deberá contener la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables, toda vez que el **proyecto** no asegura la compatibilidad con los ordenamientos jurídicos en materia de impacto ambiental y regulación del uso de suelo, se evidencia la contradicción al artículo antes citado.
- b) La identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales realizada por la parte promovente en el Capítulo V de la MIA-P, no incluyó en su totalidad factores ambientales cuyas características, funcionalidad y relevancia ejercen sobre el Sistema Ambiental, sobre el Área de Influencia Directa y el predio sujeto de evaluación una importancia significativa, como es el caso de la vegetación, la hidrología superficial de la zona y la calidad del aire, los cuales podrían ser afectados con la ejecución del **proyecto** generando así, un desequilibrio ecológico. En virtud de lo antes planteado, se concluyó que se contraviene la fracción V del artículo 12 del REIA, mismo que establece que la MIA deberá contener una identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que pudieran ejercer efecto sobre el sitio de evaluación y el Sistema Ambiental donde se encuentre inmerso el **proyecto**.
- c) En referencia a las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales que realizó la parte promovente en el Capítulo VI de la MIA-P, se tiene que no existió una descripción, análisis y percepción integral de las obras o actividades que se plantean llevar a cabo y que pudieran asegurar que existiría una reducción, neutralización o en su caso mitigación los impactos ambientales más significativos que pueden ser generados con la implementación del **proyecto** y que podrían ocasionar un desequilibrio ecológico. Acciones que en su conjunto contravienen lo establecido en la fracción VI del artículo 12 del REIA en donde se establece que dentro de la información presentada en la MIA debe establecer las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.



[Handwritten signatures and initials]



Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

- d) De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se concluyó que la integridad funcional del Sistema Ambiental en la que está inmerso el **proyecto** puede llegar a verse reducida considerablemente por las actividades antropogénicas y los asentamientos urbanos, considerando lo siguiente:
- I. Que no existe una certeza de la compatibilidad del **proyecto** respecto a los ordenamientos jurídicos en materia ambiental y regulación de suelo.
 - II. Que los efectos ambientales negativos que se generarán con la ejecución del **proyecto**, no se asegura que serán atenuados por parte de la parte promovente con las medidas de mitigación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada.

La integridad funcional del Sistema Ambiental en la que está inmerso el **proyecto** se puede ver reducida considerablemente por las actividades antropogénicas y los asentamientos urbanos, por lo que esta Delegación Federal determina que el **proyecto** citado no es viable a desarrollarse, en los términos planteados en la presente solicitud de evaluación en materia de impacto ambiental.

En atención a lo antes expuesto, de la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, y en virtud de no haber atendido parte del requerimiento hecho por esta Delegación Federal mediante el oficio número F.22.01.01.01/1368/19 de fecha 26 de julio de 2019, notificado al promovente el día 06 de septiembre de 2019, **se concluyó que el proyecto contraviene el artículo 28 de la LGEEPA, así como el artículo 12 fracciones III, V y VI del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como encuadra directamente en lo previsto por el artículo 35 fracción III inciso a) de la LGEEPA.**

Hecho lo anterior esta representación de la SEMARNAT,

RESUELVE

PRIMERO.- **NEGAR** la autorización solicitada en materia de Impacto Ambiental del proyecto Denominado "**ALTOZANO CLUSTER M02 L07A Y M02 L07B**", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA, toda vez que éste no se ajustó a las disposiciones del **artículo 28 de la LGEEPA y artículo 12 fracciones III, V, y VI del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, lo anterior con base en lo expuesto, fundado y motivado en el Considerando 6 del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO.- Notificar al **C. Francisco Rafael España Rocha**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., en su carácter de Fiduciaria en el contrato de Fideicomiso Número CDX/547, promovente**, la presente resolución, por conducto de alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y demás correlativos.

TERCERO.- Notificar el contenido de la presente resolución a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Querétaro.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la **promovente** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta representación de la SEMARNAT, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo



af



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el Estado de Querétaro
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales



2019

A SU SEÑAL, CARRILLO DEL LITO
EMILIANO ZAPATA

Oficio Número F.22.01.01.01/2417/19
Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 16 de diciembre de 2019

establecido en los artículos 176 de la LGEEPA, y 3 fracción XV, 83 y 85 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

QUINTO.- La **promovente**, tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter ante esta Delegación Federal el proyecto al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA), previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

En espera de ver que sean respetadas las disposiciones aquí expresadas en beneficio de nuestro ambiente, reciba de mi parte un cordial saludo.

Atentamente

M. en C. Lucitania Servín Vázquez

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, previa designación firma el presente la Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

- C.e.p. C. Olga Cristina Martín Arrieta, Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones. ucd.tramites@semarnat.gob.mx
- C. Juan Manuel Torres Burgos Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- manuel.torres@semarnat.gob.mx
- C. María Antonieta Eguiarte Fruns, Encargada de Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, maria.eguiarte@profepa.gob.mx
- C. Francisco Domínguez Servián, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.- poderejecutivo@queretaro.gob.mx
- C. Marco Antonio del Prete Tercero, Secretario de la SEDESU.- rtorresh@queretaro.gob.mx
- C. Luis Bernardo Nava Guerrero, Presidente Municipal de Querétaro.- judith.campos@municipioderqueretaro.gob.mx

C.c.p. Archivo.

22QE2019UD019
LSV/MCAO/ALG

