



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

Oficina de Representación en el Estado de 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 tipo 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, Teléfono particular, Correo electrónico particular. 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

VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

Acta_ACTA_10_2025_SIPOT_1T_2025_ART69 , en la sesión celebrada 22 de abril del 2025

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_10_2025_SIPOT_1T_2025_ART69.pdf



Oñicina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

C. J. Guadalupe Acuña Torres
Promovente

ACUSE

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero

Personas acreditadas para recibir notificaciones:
C. Pascual de Jesús Mota Reyes

En acatamiento a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en el primer párrafo del artículo 28, que consigna 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 LGEEPA 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 3 apartado A fracción VII inciso a, 33, 34 y 35 fracción X inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) en fecha 27 de julio de 2022, establecen las atribuciones de sus Oficinas de Representación (ORE) en los Estados para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, cuando procedan, las autorizaciones para su realización.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, el C. J. Guadalupe Acuña Torres, en ejercicio de derecho propio, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto denominado "URBANIZACIÓN DEL PREDIO LA SANTA CRUZ, JALPAN DE SERRA, QRO.", con pretendida ubicación en el Municipio de Jalpan de Serra, Qro.



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35 primer párrafo respecto a que, una vez presentada la MIA-P, la ORE de la SEMARNAT en el Estado de 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 (REIA) y las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables y que, una vez evaluada se emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Este procedimiento se ajusta a lo dispuesto por los artículos 3 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), en lo relativo a que es expedido por el Órgano Administrativo competente, y 13 del mismo cuerpo normativo, que establece que la actuación de la ORE 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 35 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, a través de la cual se establecen las atribuciones de las ORE de la Secretaría en los Estados y en lo particular la fracción X inciso c del mismo, del que se desprende que esta oficina es la facultada para evaluar y resolver las MIA-P que le presenten los particulares.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro analizó y evaluó la MIA-P, promovida por la persona física el **C. J. Guadalupe Acuña Torres** para el **proyecto** denominado **"URBANIZACIÓN DEL PREDIO LA SANTA CRUZ, JALPAN DE SERRA, QRO."**, con pretendida ubicación en el Municipio de Jalpan de Serra, Qro., que para efectos del presente resolutivo serán identificados como la parte **promovente** y el **proyecto** respectivamente, y

RESULTANDO

1. Que en fecha 19 de marzo de 2024, fue recibida en esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, la MIA-P para el **proyecto** denominado **"URBANIZACIÓN DEL PREDIO LA SANTA CRUZ, JALPAN DE SERRA, QRO."**, con pretendida ubicación en el Municipio de Jalpan de Serra, Qro., misma que fue registrada con la bitácora número **22/MP-0084/03/24** y con clave de **proyecto 22QE2024UD018**, para su correspondiente evaluación y dictamen en materia de Impacto Ambiental, como lo establecen los artículos 30 de la LGEEPA y 9 de su REIA.
2. Que en fecha 21 de marzo de 2024, se emitieron los resultados del análisis y revisión por parte del Área Jurídica de esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, del cual se concluyó la integración del expediente como jurídicamente procedente.
3. Que en fecha 21 de marzo de 2024, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro publicó en la Gaceta Ecológica No. 13 del 2024, la solicitud de **autorización** de la MIA-P ingresada en esta ORE del **proyecto**.

[Handwritten signature]



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

4. Que en fecha 25 de marzo de 2024 esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, con fundamento en los artículos 24 del REIA y 55 de la LFPA solicitó la opinión técnica a las siguientes dependencias, respecto al desarrollo del proyecto en el ámbito de sus respectivas competencias:

Número de Oficio	Entidad Administrativa	Fecha de Notificación	Respuesta
F.22.01.01.01/0494/2024	Presidencia Municipal de Jalpan de Serra, Qro.	27 de marzo de 2024 Notificado de manera electrónica.	A la fecha de emisión del presente oficio la Presidencia del Municipio de Jalpan de Serra ha sido omisa en responder la correspondiente solicitud.
F.22.01.01.01/0495/2024	Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.	01 de abril de 2024 Notificado de manera presencial.	El día 07 de mayo de 2024, mediante correspondencia ORQRO/2024-0000595 fue recibido el oficio SEDESU/SSMA/0585/2024 de fecha 06 de mayo de 2024.
F.22.01.01.01/0496/2024	Dirección Regional del Centro y Eje Neovolcánico de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP).	27 de marzo de 2024 Notificado de manera electrónica.	En fecha 05 de agosto de 2024, mediante correspondencia ORQRO/2024-0001046 fue recibido el oficio F00.6.DRCEN/0743/2024 de fecha 02 de julio de 2024.
F.22.01.01.01/0497/2024	Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad (CONABIO).	08 de abril de 2024 Notificado de manera presencial.	En fecha 29 de abril de 2024, mediante correspondencia ORQRO/2024-0000550 fue recibido el oficio SEOT/0203/2024 de fecha 24 de abril de 2024.
F.22.01.01.01/0498/2024	Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) en el Estado de Querétaro	01 de abril de 2024 Notificado de manera presencial.	En fecha 22 de abril de 2024, mediante correspondencia ORQRO/2024-0000514 fue recibido el oficio BOO.921.04.-00800 de fecha 17 de abril de 2024.

5. Que mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2024, ingresado a esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, el mismo día, el cual fue registrado con la correspondencia ORQRO/2024-0000416, el **promoviente** ingresó la página del periódico "El Diario de Querétaro" de circulación en la entidad federativa de Querétaro de fecha 22 de marzo de 2024, 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.
6. Que en fecha 04 de abril de 2024, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la LGEEPA, la ORE de la SEMARNAT integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

disposición del público en el Centro Documental ubicado en calle Ignacio Pérez Número 50 Sur, Col. Centro, Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro.

7. Que mediante el oficio número F.22.01.01.01/1028/2024 de fecha 10 de junio de 2024, notificado al **promovente** el día 13 del mismo mes y año, con fundamento en los artículos 22 del REIA y 60 de la LFPA, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, 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 mismo, se le dio a conocer la opinión emitida por la CONABIO, la SEDESU del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la Dirección Local de la CONAGUA en el Estado de Querétaro, en el cual se le hizo saber, que con fundamento en el segundo párrafo del artículo 22 de la REIA, la entrega de la información adicional no podría exceder de un plazo de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción del oficio antes señalado, y que una vez transcurrido dicho plazo sin que la información adicional haya sido entregada por el **promovente**, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro procedería a resolver el presente trámite con la documentación con que se contara en este momento, plazo que fenecería en fecha 05 de septiembre de 2024.
8. Que mediante oficio número F.22.01.01.01/1600/2024 de fecha 22 de agosto de 2024 notificado el día 26 de septiembre del mismo año, se puso a disposición del **promovente** el oficio **F006.DRCEN/0743/2024** emitido por la Dirección Regional del Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP, para que dentro del plazo otorgado en el oficio F.22.01.01.01/1028/2024 previamente individualizado, se pronunciará lo que a su derecho procediera.
9. Que mediante escrito de fecha 04 de septiembre de 2024 recibido en esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro el día 05 del mismo mes y año, registrado mediante correspondencia con folio ORQRO/2024-0001218, el **promovente** 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 F.22.01.01.01/1028/2024, así mismo se pronunció respecto de la opinión emitida por la CONABIO, la SEDESU del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y Dirección Local de la CONAGUA en el Estado de Querétaro.
10. Que mediante escrito de fecha 04 de octubre de 2024 recibido en esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro el mismo día, registrado mediante correspondencia con folio ORQRO/2024-0001358, el **promovente** ingresó la documentación con la cual se pronunció respecto del oficio F.22.01.01.01/1600/2024, en donde se dio a conocer el oficio F006.DRCEN/0743/2024 previamente individualizado.
11. Que mediante oficio número F.22.01.01.01/1930/2024 de fecha 18 de octubre de 2024 notificado el día 21 del mismo mes y año de manera electrónica, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro remitió a la Dirección Regional del Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP la respuesta que el **promovente** ingresó a esta ORE en atención al oficio F006.DRCEN/0743/2024 dado a conocer mediante oficio número

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

F.22.01.01.01/1600/2024 de fecha 22 de agosto de 2024 individualizado en el Resultando 8, para que ésta rectificara o ratificara la opinión previamente emitida.

12. Que mediante oficio F.22.01.01.01/1931/2024 de fecha 18 de octubre de 2024, notificado el mismo día, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, con fundamento en el artículo 35 Bis último párrafo informó al **promovente** que debido a las características del proyecto decidió ampliar el plazo de evaluación por un plazo adicional de 60 días hábiles.
13. Que mediante oficio F00.6.DRCEN/0134/2025 de fecha 23 de enero de 2025 ingresado a esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro en fecha 29 del mismo mes y año, la Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP se pronunció respecto de la información integrada por el **promovente** en su escrito de fecha 04 de octubre de 2024, versando entre diversos puntos a la letra lo siguiente:

"...esta Dirección Regional considera que EL PROYECTO NO ES CONGRUENTE con los objetivos del Área Natural Protegida ni con lo establecido en el Decreto.

..."

De lo anterior, en el apartado correspondiente se analizará lo planteado.

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

- I. Que esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 fracción I, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5º fracción X, 28 párrafo primero fracciones VII y XI, 30 párrafo primero, 34, 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 incisos O) y S), 9º primer y segundo párrafo, 12, 17, 38, 44, 45 y 46 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; y 3 inciso A fracción VII subinciso a, 33, 34 y 35 fracción X, inciso c del Reglamento Interior de la SEMARNAT.
- II. Que una vez integrado el expediente relativo al **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando 6 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 del REIA. Al momento de elaborar la presente resolución, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro no ha recibido solicitudes de consulta pública referentes al **proyecto**.



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

III. Que el artículo 28 de la LGEEPA en su primer párrafo y de forma correlativa en su fracción XI, establece que:

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

...

VII. Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

...

XI. Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación;

..."

Lo subrayado es de esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro.

Dicho lo anterior, el artículo 5º del REIA a su vez indica a la letra en sus fracciones O) y S):

"...

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

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

II. Cambio de uso del suelo de áreas forestales a cualquier otro uso, con excepción de las actividades agropecuarias de autoconsumo familiar, que se realicen en predios con pendientes inferiores al cinco por ciento, cuando no impliquen la agregación ni el desmonte de más del veinte por ciento de la superficie total y ésta no rebase 2 hectáreas en zonas templadas y 5 en zonas áridas, y

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

III. Los demás cambios de uso del suelo, en terrenos o áreas con uso de suelo forestal, con excepción de la modificación de suelos agrícolas o pecuarios en forestales, agroforestales o silvopastoriles, mediante la utilización de especies nativas.

S) OBRAS EN ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:

Cualquier tipo de obra o instalación dentro de las áreas naturales protegidas de competencia de la Federación, con excepción de:

a) Las actividades de autoconsumo y uso doméstico, así como las obras que no requieran autorización en materia de impacto ambiental en los términos del presente artículo, siempre que se lleven a cabo por las comunidades asentadas en el área y de conformidad con lo dispuesto en el reglamento, el decreto y el programa de manejo respectivos;

b) Las que sean indispensables para la conservación, el mantenimiento y la vigilancia de las áreas naturales protegidas, de conformidad con la normatividad correspondiente;

c) Las obras de infraestructura urbana y desarrollo habitacional en las zonas urbanizadas que se encuentren dentro de áreas naturales protegidas, siempre que no rebasen los límites urbanos establecidos en los Planes de Desarrollo Urbano respectivos y no se encuentren prohibidos por las disposiciones jurídicas aplicables, y

d) Construcciones para casa habitación en terrenos agrícolas, ganaderos o dentro de los límites de los centros de población existentes, cuando se ubiquen en comunidades rurales.

..."

Lo subrayado es de esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro.

IV. 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



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No: F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y 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..."

- V. Que con fundamento en los artículos 22 del REIA y 60 de la LFEPA esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro mediante el oficio F.22.01.01.01/1028/2024 de fecha 10 de junio de 2024, notificado al **promoviente** el día 13 del mismo mes y año, le solicitó en un plazo máximo de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del mismo, ingresara 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 mismo se le dio a conocer las opiniones que fueron emitidas por la SEDESU del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, CONABIO y Dirección Local de la CONAGUA en el Estado de Querétaro precisándole que en caso de no atender el requerimiento de referencia esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro procedería a resolver con la información con que se contará al momento de la evaluación, periodo que en caso de no dar respuesta fenecería en fecha 05 de septiembre de 2024.
- VI. Que mediante oficio número F.22.01.01.01/1600/2024 de fecha 22 de agosto de 2024 notificado el día 26 de septiembre del mismo año, se puso a disposición del **promoviente** el oficio F006.DRCEN/0743/2024 emitido por la Dirección Regional del Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP para que dentro del plazo otorgado en el oficio F.22.01.01.01/1028/2024 previamente individualizado, se pronunciará lo que a su derecho procediera.
- VII. Que debido a las complejidades y características del proyecto, mediante el oficio F.22.01.01.01/1931/2024 de fecha 18 de octubre de 2024, notificado el mismo día, en atención al último párrafo del artículo 35 BIS de la LGEEPA esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro informó al **promoviente** la ampliación de plazo de sesenta días hábiles adicionales al periodo primigenio establecido en el artículo antes mencionado.
- VIII. Respecto de la información integrada en la MIA-P, de las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones requeridas, en específico las realizadas mediante oficio número F.22.01.01.01/1028/2028, con fundamento en el artículo 12 fracciones II a VII del REIA y la opinión emitida por la CONANP mediante oficio F006.DRCEN/0743/2024 se tiene lo siguiente:

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

A) Respecto al capítulo II. Descripción del proyecto:

1. Respecto al primer punto del inciso A de la información solicitada por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se requirió a la letra lo siguiente:

1. Deberá presentar la siguiente información con su debida interpretación en formato .PDF y en su caso .shp:

- o Factibilidad de agua emitida por el organismo operador correspondiente para la dotación de agua potable de 48 tomas domésticas.

De lo anterior, se tiene que el promovente integró el oficio DDDF/00665/2024 de fecha 28 de agosto de 2024 emitido por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro en donde versa a la letra lo siguiente:

Por medio del presente le envío un cordial saludo y a la vez haciendo referencia a su solicitud de factibilidad recibida de fecha 26 de agosto del presente año, en la cual solicita 48 tomas para vivienda, en el predio rústico denominado "Oriente", "Labor y Cerro", perteneciente al Municipio de Jalpan de Serra, Qro., me permito informarle que dicha solicitud ha sido recibida y se encuentra actualmente bajo análisis por parte de esta Comisión.

Los detalles de esta evaluación serán presentados y considerados en el próximo comité de factibilidades de fecha 13 de septiembre del 2024.

En ese orden de ideas, el promovente ha sido omiso en presentar la factibilidad de agua otorgada por el organismo operador correspondiente, en este caso la CEA del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, información que resulta imprescindible para el desarrollo del proyecto. Es importante mencionar que posterior a la fecha de 13 de septiembre de 2024 el promovente fue omiso en integrar información alguna que acreditará que cuenta con la factibilidad de agua emitida por la CEA del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro. Lo anterior en función de que sin dicha información no se puede tener la certeza de que el desarrollo habitacional es viable a desarrollarse y que los habitantes del sitio tendrán los servicios básicos para poder habitar. De igual forma existe incertidumbre sobre la posible ubicación de la infraestructura que se requiere para dotar de agua potable al desarrollo habitacional pretendido y si para desarrollarlo sería necesario la remoción de vegetación forestal adicional a la solicitada. En virtud de lo anterior, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene lo establecido en las fracciones II, V y VI del artículo 12 del REIA al no tener una



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

descripción certeza de los alcances del proyecto, así como los impactos asociados a la ejecución del antes mencionado mismos que pudieran incrementar con la necesidad de integración de infraestructura adicional a la solicitada y por tanto no se puede acreditar que las medidas de prevención y mitigación propuestas se podrán ejecutar en tiempo y forma y que éstas mitigarán la totalidad de los impactos ambientales que se generarán con la ejecución del proyecto, evitando así un desequilibrio ecológico.

2. Con relación a los subincisos b y d del quinto punto del inciso B de la información solicitada por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se solicitó a la leda lo siguiente:

5. Si bien integró un Programa General de Trabajo (PGT) deberá aclarar lo siguiente:

...

b. Especificar la temporalidad en la que pretenda entregar la gestión del fraccionamiento al Municipio de Jalpan de Serra.

...

d. Deberá integrar a su PGT la temporalidad que le llevará obtener las demás autorizaciones ante las diferentes dependencias, o en su caso, justificar técnicamente cómo la temporalidad solicitada ascendiente a 1 año de preparación del sitio y construcción será suficiente para la ejecución del proyecto. Lo anterior considerando que no podrá iniciar con las actividades de CUSA-F sin antes contar con sus demás autorizaciones. En virtud de lo anterior, deberá replantear su propuesta de temporalidad de actividades, de lo contrario, éste podría ser un motivo de la no procedencia de su proyecto.

...

De lo anterior, si bien no se cita de manera textual lo manifestado por el promovente, su contenido se tiene por aquí inserto, mismo que al ser sujeto de análisis fue identificado lo siguiente:

- a) En la página 9 de su Anexo Técnico manifestó que concluidas las obras de urbanización del fraccionamiento, el desarrollador presentaría a la autoridad competente la entrega de éstas, siendo éste término al concluir la introducción total de la infraestructura de servicios; sin embargo, dicha temporalidad podría verse modificada al no contar con la factibilidad de agua emitida por el organismo operador correspondiente en tiempo. Lo que genera incertidumbre en la descripción del proyecto.
- b) Por otra parte, se tiene que en la página 13 de su Anexo Técnico manifestó que el desmonte y despalme únicamente se realizaría en la primera anualidad solicitada, sin embargo, de acuerdo a la Calendarización de las actividades presentadas, en la página 14 de dicho documento, se observa que la obtención de licencias y permisos previos se encuentra contemplada para un periodo de hasta 3 años; si bien indicó que dichas actividades referían a la licencia de construcción, es importante reiterar que actualmente no cuenta con la totalidad de las autorizaciones indispensables para el desarrollo del

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

fraccionamiento habitacional, por lo cual, al tener incertidumbre en la viabilidad del **proyecto** respecto de las condiciones necesarias para su ejecución, se tiene el supuesto que el cambio de uso de suelo planteado que se ejecute podría únicamente incrementar el grado de erosión y escurrimiento de la zona, disminuyendo los servicios ambientales que actualmente provee y potencializando los impactos ambientales previstos, aunado a que incentivaría la creación de asentamientos irregulares que podrían ocasionar un desequilibrio ecológico, adicionalmente es de relevancia hacer énfasis a que esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro evalúa los impactos no solo por la remoción de vegetación en áreas forestales, sino también las actividades y obras correspondientes al desarrollo habitacional, máxime que se encuentra inmerso en un área natural protegida de índole federal.

En virtud de lo anterior, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contravienen las fracciones II, V y VI del artículo 12 del REIA al no existir una descripción clara del **proyecto**, así como no tener certeza de la viabilidad del mismo respecto a la infraestructura necesaria para ejecutarse y por tanto existir incertidumbre en la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que imposibilitan acreditar que las medidas de prevención y mitigación propuestas son suficientes para evitar un desequilibrio ecológico.

3. Con relación al sexto y décimo tercer punto del inciso A de la información solicitada por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:

6. Deberá aclarar si dentro de los polígonos destinados para áreas verdes se pretende realizar el Cambio de Uso de Suelo en Áreas Forestales (CUSAF), en caso afirmativo deberá justificar técnicamente dicha razón, así como describir a profundidad si pretende llevar a cabo algún tipo de instalación de infraestructura u obra permanente.

...

13. Deberá especificar el número de ejemplares que se quedarán en sitio y que no serán removidos, incluyendo sus coordenadas UTM.

Con relación a lo anterior, el **promoviente** ha manifestado que en los polígonos de áreas verdes removerá el estrato arbustivo y herbáceo, dejando únicamente el estrato arbóreo. Adicionalmente, ha manifestado que en el sitio de lotificación se dejará de manera inicial la masa arbórea del sitio, no obstante que la sobrevivencia de los mismos será a decisión de cada habitante. De lo anterior, se tiene que las acciones antes descritas suponen una contraversión en el criterio CAH-23 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), al no acreditar la conservación del 30% de la vegetación forestal. Adicionalmente, el **promoviente** ha sido omiso en integrar las coordenadas UTM de los ejemplares arbóreos que indicó se quedarían en su sitio inicial, lo que genera incertidumbre respecto de dicho hecho, lo que pudiera propiciar que las medidas de prevención y mitigación que ha planteado (entre ellas la conservación de ejemplares arbóreos

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

en el sitio) no es viable a ejecutarse e imposibilita su cuantificación y medición, quedando incierto el nivel de impacto que se estaría mitigando con las acciones pretendidas.

En ese orden de ideas, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene lo establecido en las fracciones II, III, V y VI del artículo 12 del REIA al no tener una descripción certera de los alcances del proyecto, así como los impactos asociados a la ejecución del antes mencionado y por tanto no poder acreditar que las medidas de prevención y mitigación propuestas se podrán ejecutar en tiempo y forma.

4. Respecto al décimo punto del inciso A de la información solicitada por la ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:

10. En la página 49 de la MIA-P manifestó que llevaría a cabo el despalme del 83.41% de la superficie del proyecto, sin embargo, fue omiso en especificar las superficies o regiones en dónde no realizaría dicha acción así como justificar técnicamente dicho criterio, por lo que deberá presentar la información que considere necesaria a fin de describir en su totalidad el proyecto.

De lo anterior se destaca de lo manifestado por la parte noventa y nueve a la letra:

...

Por lo tanto, el 83.41% al que usted se refiere no es la superficie de despalme, este dato como fue señalado en diversos apartados de la MIA-P corresponde al porcentaje de la superficie del proyecto con vegetación forestal en donde se solicitó el CUSTF y fue autorizado por la ORE de la SEMARNAT. El 16.59% restante de la superficie lo componen dos usos:

1) superficies con uso distinto al forestal y

2) superficie forestal que se decidió mantener como protección del escurrimiento y en donde no se llevará a cabo ningún tipo de actividad de CUSTF ni obras del proyecto.

...

De lo anterior, si bien manifestó que existe superficie con un uso distinto al forestal, ha sido omiso en indicar las razones de dicha condición, por lo cual, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro se ha dispuesto a verificar nuevamente la información de los Sistemas de Información Geográfica en donde se ha identificado lo que parece ser infraestructura existente en zonas que el promovente mencionó destinaría a donación y vialidades, así como lo que parece ser una vivienda y la existencia de un camino dentro de la superficie solicitada a CUSAF, como a continuación se muestra (Fig. 1):

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.



Fig.1 Condición actual del sitio de evaluación

Fuente: Google Earth, en línea

En virtud de lo antes planteado existe incertidumbre sobre los alcances del **proyecto** y si éste ha rebasado ya el carácter preventivo establecido en el artículo 28 de la LGEEPA, mismo que versa a la letra lo siguiente:

...

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

...

VII. Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas

XI. Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación;

...



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Pan de Azúcar de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

En ese orden de ideas esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene las fracciones II, III, V y VI del artículo 12 del REIA al no tener una descripción completa del proyecto y sus alcances, no tener certeza de las superficies que serán impactadas con la ejecución del proyecto y diferenciarlas de las que ya lo fueron, desconocer las razones por las cuales se han realizado previamente actividades sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, existir contradicción entre las áreas que serán destinadas a donación y áreas verdes en donde se ha identificado posible infraestructura y rebasar el carácter preventivo establecido en el artículo 28 de la LGEEPA. Por lo anterior, no se puede asegurar que la descripción, identificación y evaluación de los impactos ambientales es correcta y en consecuencia que las medidas de mitigación propuestas son suficientes y se podrán ejecutar en tiempo y forma.

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

1. Con relación al primer punto del inciso B de la información solicitada por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:

1. Deberá presentar la vinculación correspondiente con el Código Ambiental del Estado de Querétaro, toda vez que fue omiso en proporcionar dicha información, en específico con el artículo 101, indicando cómo el presente proyecto cumple con dicho lineamiento.

De lo anterior, destaca de lo manifestado por el promovente lo siguiente textualmente:

...

Se apega a la proporción de áreas verdes incluso superando lo solicitado por el PDUCPJS. No se pretende ocuparlas con la construcción de obras o instalaciones que afecten su función.

Se vinculan todos los criterios de regulación para el aprovechamiento sustentable y la preservación del ambiente.

La densidad y uso asignado Habitacional H2, es otorgado con base en el PDUCPJS.

Y finalmente el predio propuesto no constituye una masa continua de vegetación ya que colinda en dos de sus lados con el desarrollo urbano

...

De lo anterior, se tiene que el promovente fue omiso en acreditar como cumpliría con lo establecido en el artículo 101 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, en función de que la superficie destinada a áreas verdes es de 3,436.79 m², lo que representa el 15.93% de la superficie solicitada. Adicionalmente, un 5% de la superficie destinada a CUSAF, se encuentra dentro de la Zona de Protección Ecológica Forestal de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Jalpan de Serra, mismo que cuenta con vegetación forestal y por

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

ende no puede considerarse como certera la afirmación de que el sitio de evaluación no corresponde a un continuo de vegetación forestal al estar también colindante a asentamientos humanos. En ese orden de ideas, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene la fracción III del artículo 12 del REIA.

2. Con relación al quinto punto del inciso B de la información solicitada por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:

Deberá especificar cómo el proyecto cumple con el COS, CAS y CUS establecidos en el Reglamento de Construcción del Municipio de Jalpan de Serra, toda vez que se limitó a indicar que las viviendas contaban con una superficie de 200m², cuando en otras partes de la MIA-P indicó que los lotes más pequeños ascendían a 145 m² y los más grandes a 600 m².

De lo anterior, se tiene que de acuerdo a lo manifestado por el **promoviente** ha sido omiso en describir cómo es que cumplirá con el Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), toda vez que únicamente se limitó a indicar que los lotes más grandes no tendrían ningún inconveniente con dicho criterio, sin embargo, fue omiso en proporcionar la información que acreditaría que la totalidad de los lotes planteados también lo cumplirían. En ese orden de ideas, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene la fracción III del artículo 12 del REIA.

C. Respecto al capítulo V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales del proyecto:

1. Con relación al segundo punto del inciso D de la información solicitada por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se solicitó a la letra lo siguiente:

4. Con la información generada en este capítulo y a manera de conclusión, deberá presentar una discusión que justifique por un lado, cuáles son los impactos relevantes o significativos que el proyecto puede ocasionar, ya sea de forma independiente o derivado de un efecto acumulativo con otros que ya están ocurriendo en el sistema ambiental (SA), si estos se generarán de forma inmediata, a corto, mediano o largo plazo y por otro lado indicar las razones que justifican por qué considera que los impactos relevantes son aceptables, en términos de que se respeta la integridad funcional y la capacidad de carga del o los ecosistemas. De igual forma, deberá describir cómo es que el proyecto se considera viable, toda vez que es posible que la ejecución del mismo afecte los procesos ecosistémicos del sitio y teniendo en cuenta la posible existencia de un banco de materiales pétreos al sur del proyecto.

De lo anterior, si bien el **promoviente** realizó la conclusión del capítulo de referencia, no se puede pasar por alto que derivado de las observaciones previamente expuestas, existe incertidumbre en los alcances del **proyecto**, toda vez que se ha detectado el posible inicio de obras o cuando menos, la existencia de infraestructura en sitios que de acuerdo al dicho del **promoviente** serían donados a la autoridad municipal, dentro de vialidades o zonas

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

de áreas verdes, lo que contraviene lo establecido en el artículo 28 de la LGEEPA. Adicionalmente, se ha identificado, que el **promovente** ha sido omiso en integrar la documentación necesaria para acreditar que podrá otorgar la infraestructura suficiente para que el organismo operador dote de los servicios básicos como lo es el agua potable, sumado a que dicha infraestructura podría involucrar, sin considerar cierto, la remoción de vegetación adicional a la planteada en el presente estudio. En virtud de lo antes planteado, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene la fracción III y V del artículo 12 del REIA.

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

1. Con relación al cuarto punto del inciso E de la información solicitada por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde se solicitó lo siguiente:

4. Deberá justificar técnica y cuantitativamente que el mayor impacto provocado con la pretendida ejecución de su proyecto sobre los componentes ambientales de vegetación, suelo e hidrología, así como los servicios ambientales que provee, serán neutralizados y en su caso compensados con la medida(s) de prevención y mitigación que pretenda proponer, lo anterior para acreditar no se provocarán desequilibrios ecológicos y lo que acreditaría que su proyecto es ambientalmente viable.

De lo anterior, si bien el **promovente** realizó diferentes precisiones sobre los puntos antes citados, no se puede obviar que para el factor aire fue omiso en considerar medidas de prevención y mitigación para la parte operativa, toda vez que el análisis de impactos y de medidas de mitigación se ha enfocado a la parte de la remoción de vegetación forestal. Por lo cual, es omiso en asegurar que con las medidas propuestas se mitigarán los impactos al suelo, considerando que previo a la entrega del sitio no será el municipio el que pueda gestionar la generación de residuos, así como el manejo de aguas residuales, lo que queda incierto sobre las primeras etapas de la etapa operativa. En ese orden de ideas, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contraviene lo establecido en la fracción VI del artículo 12 del REIA.

- IX. Que así como fue precisado en el resultando 2, en atención a la solicitud de opinión emitida por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro mediante oficio F.22.01.01.01/0496/2024; mediante oficio número F00.6.DRCEN/0743/2024 de fecha 02 de julio de 2024 emitido por la Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP se desprende a la letra lo siguiente:

... esta Dirección Regional considera que EL PROYECTO "URBANIZACIÓN DEL PREDIO LA SANTA CRUZ, JALPAN DE SERRA, QRO." NO ES CONGRUENTE con los objetivos del ANP y se contrapone con lo establecido en el Programa de Manejo.

...

f



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

- X. En virtud del punto anterior, mediante oficio F.22.01.01.01/1600/2024 de fecha 22 de agosto de 2024 esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro puso a disposición del **promoviente** el oficio F00.6.DRCEN/0743/2024 antes precisado para que se pronunciara al respecto.
- XI. Que así como fue precisado en el Considerando X, en atención al pronunciamiento del **promoviente** de la opinión primogénita de la CONANP; mediante oficio número F00.6.DRCEN/0134/2025 de fecha 23 de enero de 2025 emitido por la Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP se desprende a la letra lo siguiente:

1. Respecto al punto número 1 a la respuesta de la información complementaria de la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Urbanización del Predio La Santa Cruz, Jalpan de Serra, Querétaro" que el promoviente presenta los siguientes vértices en coordenadas UTM WGS84 14 N (Ver la tabla 1), lo cual a partir de estas coordenadas el personal técnico del ANP llevó a cabo la ubicación de las coordenadas contenidas en la M.I.A con las herramientas del Sistema de Información Geográfica (SIG) con un sistema de coordenadas UTM Zona 14, un Elipsoide GRS80 y un DATUM de referencia ITRF08; el Marco Geoestadístico de febrero de 2018 y el Censo de Población y Vivienda 2020 emitidos por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), obteniendo los siguientes análisis de la poligonal del predio "La Santa Cruz".

- De acuerdo con el Decreto de Creación de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda y su Programa de Manejo, se obtuvo que las coordenadas se ubican en la Zona de amortiguamiento, específicamente en la subzona de aprovechamiento intensivo.
- Al respecto con el análisis realizado al Plan de Desarrollo Urbano (PDU) del Municipio de Jalpan de Serra Vigente, el predio "La Santa Cruz" se encuentra en dos subzonas, la primera en la Zona Urbana Actual en un 95%, y la segunda en Zona de Protección Ecológica Forestal (PEF) en un 5%, por lo que, de acuerdo con la Normatividad de Uso de Suelo la lotificación de predios para la vivienda en la Zona Ecológica Forestal está prohibida, por lo que, SE RECTIFICA Y SE SUGIERE LA MODIFICACIÓN DE LA POLIGONAL PROPUESTA Y QUE EL PRETENDIDO PROYECTO INTEGRE ÚNICAMENTE A LA ZONA URBANA ACTUAL, debido a que el Programa de Manejo de la RBSG manifiesta que: en la Zona de amortiguamiento podrán realizarse actividades de acuerdo con la vocación de suelo y que sean compatibles con los objetivos, criterios y programas de aprovechamiento sustentable, así mismo deberá considerar las previsiones de los programas de ordenamiento ecológico. Por lo que esta Dirección Regional **NO reconoce la lotificación de terrenos en la Zona de Protección Ecológica Forestal**. Se enlistan las obras permitidas y no permitidas de acuerdo con la Normatividad de uso de suelo de la Zona de Protección Ecológica Forestal de conformidad con el PMDU de Jalpan de Serra.



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

- El predio "La Santa Cruz" se encuentra colindante al predio de propiedad Nacional denominado "El Astillero del Pueblo"; por lo cual se realizó el análisis correspondiente de las coordenadas del Plano Oficial de clave catastral 09-01-001-48-2-1-2061, una vez obtenidas las coordenadas se realizó la consulta al visualizador de Infraestructura de Datos Espaciales de Catastro de Querétaro (IDECAT), el cual sirvió para obtener una imagen georreferenciada del Plano Oficial del predio el "Astillero del Pueblo", para posteriormente utilizar las herramientas del Sistema Información Geográfica (SIG) para la elaboración del archivo Shapefile del predio el "Astillero del Pueblo" para su georreferenciación de acuerdo a la poligonal del predio "La Santa Cruz".

Por lo tanto, al no presentarse alguna modificación al plano de construcción del pretendido proyecto, NO es congruente con el Programa de Manejo de la Reserva el cual establece que: El cambio de uso de suelo para el crecimiento urbano queda restringido a lo que marcan los Planes de Desarrollo Urbano.

2. Respecto al punto número 3 de la respuesta de la información complementaria con respecto al plano de distribución de superficies, el promovente manifiesta lo siguiente: "La colindancia este del proyecto como se señala, corresponde a un terreno Federal por lo tanto no es posible llevar a cabo el crecimiento urbano hacia dicha superficie si este no es promovido por el propio Gobierno Federal poseedor de dicho predio. Del mismo modo en la colindancia norte el predio del proyecto limita con camino de acceso por lo que la urbanización fuera de los límites no puede ser promovida por el dueño del pretendido proyecto al no ser terrenos de su propiedad. Son atribuciones de las autoridades municipal, estatal y federal frenar el desarrollo urbano en áreas no aptas para ello".

Al respecto, es necesario aclarar que, esta dirección realizó la observación sobre la colindancia del predio "La Santa Cruz" con el predio "El Astillero del Pueblo" y con la Zona de Protección Ecológica Forestal, haciendo la recomendación de dejar una franja de vegetación forestal en los límites de predio "La Santa Cruz" con El Astillero del Pueblo" y con la Zona de Protección Ecológica Forestal, o en su defecto que el 10% del predio que se destina a áreas verdes estén colindantes con estas zonas, esto en apego a el artículo 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro en el cual se manifiesta que: "En los casos de desarrollos inmobiliarios colindantes con áreas naturales protegidas o zonas de conservación ambiental, se deberá prever que las superficies de equipamiento urbano destinadas a los espacios públicos y las áreas verdes concentradas se localicen preferentemente en la frontera de colindancia" lo cual serviría como amortiguamiento hacia dichas zonas federales, inhibiendo así los asentamientos urbanos irregulares.

Al respecto es preciso advertir que, de acuerdo con el visualizador de Infraestructura de Datos Espaciales de Catastro de Querétaro (IDCAT) y al archivo shapefile obtenido de las coordenadas del Plano Oficial de clave catastral 09-01-001-48-2-1-2061 del predio "El Astillero del Pueblo", el predio "La Santa Cruz" presenta una superficie de 517.103 m² dentro del predio Nacional "El Astillero del Pueblo", sin embargo, una vez realizado el análisis de la información complementaria no se presentó modificación alguna al plano de construcción del proyecto "La Santa Cruz", por lo que SE RECOMIENDA QUE EL PROMOVENTE MODIFIQUE LOS VÉRTICES DEL POLÍGONO DEL PREDIO "LA SANTA CRUZ" PARA NO ESTAR INMERSO DENTRO DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO NACIONAL ANTES MENCIONADO.



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

...

3. Toda vez que el promovente no realizó las modificaciones y observaciones realizadas en el oficio número F00.6.DRCEN/0743/2024 de fecha 02 de julio de 2024, específicamente, al no presentar la modificación del polígono del proyecto, en el cual se excluyen los vértices que caen dentro del predio nacional "El Astillero del Pueblo" y con la Zona de Protección Ecológica Forestal, no podrá realizar la lotificación en dichos predios.

Por lo anteriormente expuesto,...esta Dirección Regional considera que **EL PROYECTO NO ES CONGRUENTE** con los objetivos del Área Natural Protegida ni con lo establecido en el Decreto.

...

En virtud de lo anterior, tal como se especificó en el Considerando VI, VII y VIII, existe incertidumbre en los alcances y objetivos del proyecto al pretender realizar actividades de cambio de uso de suelo de áreas forestales en superficies que se encuentran destinadas a usos de protección. Es importante precisar tal como lo establece la CONANP, que la colindancia este del proyecto, corresponde a un terreno Federal por lo tanto no es posible llevar a cabo el crecimiento urbano hacia dicha superficie si este no es promovido por el propio Gobierno Federal poseedor de dicho predio. Por otro lado, la colindancia norte del proyecto limita con camino de acceso por lo que la urbanización fuera de los límites no puede ser promovida promovente al no ser terrenos de su propiedad. Por lo anterior, se tiene que el promovente solicitó realizar actividades de remoción de vegetación dentro de la superficie denominada "El Astillero del Pueblo", el cual es de propiedad Nacional y se encuentra en la Zona de Protección Ecológica Forestal, en donde las actividades de urbanización son incompatibles con dichos usos de suelo, específicamente, al ser zonas de amortiguamiento entre las zonas urbanas y periurbanas de las zonas forestales y donde de acuerdo con el artículo 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro, especifica que dichas zonas se destinen como áreas verdes y áreas de equipamiento para cumplir con su función, criterio que no puede ser aplicable en función de la zona colindante a dichos terrenos de propiedad Nacional están siendo destinados por el promovente como lotes habitacionales que se pretenden desarrollar.

En virtud de lo anterior, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro determina que se contravienen las fracciones II, III, V y VI del artículo 12 del REIA al no existir una descripción clara de los alcances del proyecto, contravenir los instrumentos jurídicos aplicables, entre ellos el Código Urbano del Estado de Querétaro, así como el Decreto del ANP Reserva de la Biosfera Sierra Gorda de Querétaro y en consecuencia no poder tener certeza que los impactos generados con dichas actividades serán únicamente los manifestados por el promovente aunado a que las medidas de prevención y mitigación serán las suficientes para evitar un desequilibrio ecológico.

XII. ANÁLISIS TÉCNICO AMBIENTAL.



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

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 ORE de la SEMARNAT, considerando todo lo anteriormente planteado, establece lo siguiente:

- El Procedimiento de Evaluación en materia de Impacto Ambiental, consideró principalmente que no existió una descripción y percepción integral de las obras o actividades que se plantean llevar a cabo con la implementación del **proyecto**, así como de los alcances de los impactos ambientales que pueden ser generados con la implementación de dichas obras, entre ellos la posibilidad de requerir de la remoción de vegetación forestal adicional para llevar a cabo el equipamiento de infraestructura básica en el desarrollo del antes mencionado y que podrían ocasionar un desequilibrio ecológico, lo que contraviene la fracción II del artículo 12 del REIA, en donde se estipula que la MIA deberá contener una descripción del **proyecto**, por lo que al no existir una descripción clara y completa del **proyecto** se evidencia la contravención al artículo antes citado.
- Se ha identificado el presumible inicio de actividades previo a la resolución por parte de esta ORE de la SEMARNAT en el estado de Querétaro, por lo que no existe la certeza de acreditar que no se ha rebasado el carácter preventivo establecido en el artículo 28 de la LGEEPA y por ende no se puede asegurar que los impactos ambientales que el **promoviente** manifestase generarían con la ejecución del **proyecto** son los únicos.
- 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 acreditar 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 la parte **promoviente**. 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, en específico con el Programa de Manejo de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda de Querétaro, con el Reglamento de Construcción del Municipio de Jalpan y el artículo 28 de la LGEEPA al pretender realizar actividades de urbanización en sitios destinados a protección, al o acreditar el cumplimiento de los criterios establecidos del CAS y no tener la certeza de que en el sitio no se hayan iniciado las actividades de urbanización, lo que podría rebasar el carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental.



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

- d) La identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales realizada por la parte **promoviente** en el Capítulo V de la MIA-P, no incluyó una conclusión de como los antes mencionados pueden considerarse aceptables o en su caso que el Sistema Ambiental (SA) cuenta con la capacidad de carga suficiente para no generar un desequilibrio ecológico, entre ellos la consideración de los impactos ambientales en las diferentes fases de la etapa operativa, lo que genera incertidumbre en los impactos ambientales que se encuentran asociados a la ejecución del **proyecto**. 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**.
- e) En referencia a las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales que realizó la parte **promoviente** 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 considerando para tal efecto el hecho que no existe la certeza de la permanencia de los ejemplares arbóreos en sitio que inicialmente propuso, que las superficies destinadas a donación y áreas verdes se quedarán como tales y a que no contempla medidas de mitigación para las primeras fases de la etapa operativa del desarrollo habitacional. 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.
- f) 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:
1. Que no existe una descripción completa de los objetivos y alcances del **proyecto**.
 2. Que no existe una certeza de la compatibilidad del **proyecto** respecto a los ordenamientos jurídicos en materia ambiental y regulación de suelo.
 3. Que existe incertidumbre en las condiciones actuales del sitio, en donde se desconoce si ha sido rebasado el carácter preventivo del artículo 28 de la LGEEPA.
 4. Que con la lotificación actual que fue sometida al procedimiento de evaluación del impacto ambiental se identificó que se pretenden realizar actividades de remoción de vegetación forestal en sitios que son



Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

destinados para protección y que son terrenos de propiedad nacional. Por lo cual es atribución de esta ORE frenar el desarrollo urbano en áreas no aptas para ello.

5. Que los efectos ambientales negativos que se generarán con la ejecución del **proyecto**, no se asegure que serán atenuados por parte de la parte **promoviente** con las medidas de mitigación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada.

Por lo antes descrito, esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro 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 MIA-P, y en virtud de no haber atendido el requerimiento en forma hecha por esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro mediante oficio F.22.01.01.01/1028/2024 de fecha 10 de junio de 2024 notificado a la parte **promoviente** el día 13 del mismo mes y año, **se concluyó que el proyecto contraviene el artículo 28 de la LGEEPA, así como el artículo 12 fracciones II, III, IV, V y VI del REIA, así como encuadra directamente en lo previsto por el artículo 35 fracción III inciso a) de la LGEEPA.**

Hecho lo anterior esta ORE de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro,

RESUELVE

PRIMERO.- **NEGAR** la autorización solicitada en materia de Impacto Ambiental del **proyecto** denominado **"URBANIZACIÓN DEL PREDIO LA SANTA CRUZ, JALPAN DE SERRA, QRO."** con pretendida ubicación en el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro, 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 establecidas en el artículo 12 del REIA, lo anterior con base en lo expuesto, fundado y motivado en el considerando VI, VII, VIII y IX del presente resolutivo.

SEGUNDO.- Notificar al **C. J. Guadalupe Acuña Torres** en ejercicio de derecho propio, quien promovió la presente solicitud y es identificado como la parte **promoviente**, 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 Oficina de Representación de Protección Ambiental (ORPA) de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Querétaro.

CUARTO.- Notificar el contenido de la presente resolución a la Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP y a la Dirección Local de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda de Querétaro de dicha dependencia.





Oficina de Representación en el Estado de Querétaro

Oficio No. F.22.01.01.01/0245/2025

Asunto: Se resuelve MIA-P

Santiago de Querétaro, Qro., a 04 de febrero de 2025.

QUINTO.- Se hace del conocimiento al promovente que realizar las actividades del proyecto, sin contar con las autorizaciones en materia de Impacto Ambiental, es una infracción a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y un delito ambiental de orden federal.

SEXTO.- El promovente tienen a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter ante esta Representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro el proyecto al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA), previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

SÉPTIMO.- Se hace del conocimiento a la parte 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 Oficina de Representación, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA, y 3º fracción XV, 83 y 85 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

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

Atentamente

La Titular de la Oficina de Representación en Querétaro

M. en C. Lucitania Servín Vázquez

C.c.p.- C. Gloria Sandoval Salas, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- pablo.brauer@semarnat.gob.mx
C. Julio César García Vergara, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- joira@semarnat.gob.mx
C. Gabriel Eduardo Poegner, Encargado de Despacho de la ORPA de la PROFEPA en el Estado de Querétaro.- gabriel.poegner@semarnat.gob.mx
C. Matheo Romo González, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.- matheo.romo@goq.gob.mx
C. Marco Antonio Del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.- marco@goq.gob.mx
C. Marco Castro Martínez, Director Regional Centro y Eje Neovolcánico de la CONANP.- marco.castro@conanp.gob.mx
C. Mariad. Hernández Vázquez, Encargada de Despacho de la Dirección de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda.- mariad.hernandez@conanp.gob.mx
C. Rubén Hernández Robles, Presidente Municipal de Jalpan de Serra.- presidencia@jalpan.gob.mx

22QE2024UD015
LSV/HGAO/ALG



