

- I.- El nombre del área del cual es titular quien clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.
- II.- La identificación del documento del que se elabora la versión pública: Cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Trámite SEMARNAT-02-001.
- III.- Las partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman: La parte correspondiente a domicilio particular, teléfono y correo electrónico particulares y nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones. Página 01.
- IV.- Fundamento legal, indicando el ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustente la clasificación; así como las razones que motivaron dicha clasificación: Fundamento. La clasificación de información confidencial se realiza con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP. Razones o circunstancias. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona identificada o identificable.
- V.- Firma del titular del área. Firma autógrafa de quien clasifica: Lic. Oscar Moreno Alanís.
- VI.- Fecha y número del acta de la sesión de comité donde se aprobó la versión pública: Sesión número 02/2017 de fecha 27 de enero de 2017.



ACUSE

OFICIO N° F.22.01.02/2212/15
BITÁCORA: 22/DS-0106/03/15

Santiago de Querétaro, Querétaro, a 08 de diciembre de 2015

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 5.77 Hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES"**, ubicado en el o los municipio(s) de Querétaro, en el estado de Querétaro.

MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA
REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES
DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS
CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 5.77 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES"**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

- I. Que mediante FORMATO SEMARNAT 02-001 de fecha 23 de marzo de 2015, recibido en esta Delegación Federal 23 de marzo de 2015, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 5.77 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES"**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Formato oficial identificado como "SEMARNAT 02-001. Solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales", suscrito por el C. Mauricio Javier Salazar Vera, aduciendo fungir como apoderado legal de las personas morales promoventes Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V.; Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive, S.A. de C.V., respecto del proyecto denominado "Torre de Piedra Residencial Palmares".

- Estudio Técnico Justificativo.





- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 12,922 de fecha 25 de agosto de 1998, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Titular de la Notaría Pública No. 22 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta el contrato de compraventa, en donde el C. Gonzalo Becerra Rangel vende a la sociedad mercantil Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., el inmueble descrito como parcela número 42 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 4-19-40.27 hectáreas. Documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado Querétaro en el folio real número 65936/2 de fecha 02 de noviembre de 2000.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 23,315 de fecha 18 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta el contrato de compraventa con reserva de dominio, en donde el C. Rafael Urquiza Guzzy vende a las sociedades mercantiles Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., el inmueble descrito como parcela número 53 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 5-22-13.28 hectáreas. Documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado Querétaro en el folio número 00260537/0004 de fecha 03 de junio de 2014.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 25,052 de fecha 22 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta la cancelación de reserva de dominio que otorga el C. Rafael Urquiza Guzzy a favor de las sociedades mercantiles Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., respecto del inmueble descrito como parcela número 53 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 5-22-13.28 hectáreas. Documento que se acompaña de constancia de trámite de escritura fechado el 17 de septiembre de 2014.

Respecto de Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.:

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 30,132 de fecha 07 de abril de 2010 pasada ante la fe del Lic. José Antonio Sosa Castañeda, Titular de la Notaría Pública No. 163 de esta Ciudad de México, D.F., donde se hace constar la constitución de la sociedad denominada Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., en la que intervienen los CC. Ignacio Bolívar Casar y Diana Sánchez Calvo.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 30,688 de fecha 05 de octubre de 2010 pasada ante la fe del Lic. José Antonio Sosa Castañeda, Titular de la Notaría Pública No. 163 de esta Ciudad de México, D.F., donde se hace constar la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de accionistas de la sociedad denominada Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V. celebrada en fecha 10 de mayo de 2010 relativa a la venta de acciones.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 31,456 de fecha 29 de abril de 2012 pasada ante la fe del Lic. José Antonio Sosa Castañeda, Titular de la Notaría Pública No. 163 de esta Ciudad de México, D.F., donde se hace constar el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de dominio en favor del C. José Antonio Blanco Carrillo respecto de la sociedad denominada Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V. atento a la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada en fecha 19 de enero de 2011.



Respecto de Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V.:

- Copia certificada del testimonio de la escritura pública número 12,530 de fecha 27 de junio de 1980 pasada ante la fe del Lic. Juan José Galarza Ruíz, Titular de la Notaría Pública No. 11 del Distrito de la Ciudad de Tlalnepantla, Estado de México, donde se hace constar la constitución de la sociedad denominada Inmobiliaria Río Esla, S.A. Instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México bajo la partida número 117, volumen segundo, libro primero de comercio de fecha 07 de mayo de 1982.
- Copia certificada del testimonio de la escritura pública número 5,831 de fecha 27 de febrero de 1984 pasada ante la fe del Lic. José Juan Aguilera González, Titular de la Notaría Pública No. 29 del Distrito de la Ciudad de Tlalnepantla, Estado de México, donde se hace constar la transformación de la sociedad denominada Inmobiliaria Río Esla, S.A. de capital fijo a capital variable para ser señalada ahora como Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V. Instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México bajo la partida número 354, volumen tercero, libro primero de comercio de fecha 06 de marzo de 1985.

Respecto de Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V.:

- Copia cotejada de la póliza número 1,989 de fecha 20 de septiembre de 2013 pasada ante la fe del Lic. Julio Sentíes Laborde, Corredor Público No. 04 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., donde se hace constar la comparecencia de Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V. y Falco Capital, S.A.P.I. de C.V., representadas por los CC. José Antonio Blanco Carrillo, Rafael Urquiza Guzzy y Benito Adolfo Tagle Jiménez, con el objeto de constituir la sociedad denominada Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. Instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México bajo la partida número 117, volumen segundo, libro primero de comercio de fecha 07 de mayo de 1982.

Respecto de la promovente por un tercero:

- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 26,485 de fecha 23 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública No. 32 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde la sociedad mercantil denominada Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., a través de su apoderado legal se tiene a bien otorgar un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor de los CC. Mauricio Javier Salazar Vera y Ricardo Ruíz Alcántara.
- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 29,448 de fecha 10 de julio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública No. 32 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde la sociedad mercantil denominada Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V., a través de su apoderado legal se tiene a bien otorgar un poder especial (sic) y general para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor de los CC. Mauricio Javier Salazar Vera y Ricardo Ruíz Alcántara.
- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 25,227 de fecha 17 de septiembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., a través de su apoderado legal se



tiene a bien otorgar un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en favor de los CC. Mauricio Javier Salazar Vera y Ricardo Ruíz Alcántara, limitado a la parcela 42 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro.

- Copia cotejada de pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos con folio _____ a favor del C. Mauricio Javier Salazar Vera.

- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral con folio _____ a favor del C. Mauricio Javier Salazar Vera.

- Recibo bancario de pago contribuciones, productos y aprovechamientos federales dado a favor de Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V., que este fue efectuado por la suma de \$1,414.00 pesos ante el Banco Mercantil del Norte, S.A., en fecha 18 de marzo de 2015.

- Copia simple de credencial para votar con folio no. _____ emitida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Cirenio Martínez Enríquez.

- Copia simple de cédula profesional número 6472904 a nombre de Cirenio Martínez Enríquez.

- ii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0686/15 de fecha 15 de abril de 2015, esta Delegación Federal, requirió a MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES"**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

De la solicitud:

Se observa y deberá ser cumplimentado, corregido o aclarado lo concerniente a:

- Punto 3. Nombre, denominación o razón social del solicitante.- Se cita entre otras personas morales a la que se enuncia como Vive, S.A. de C.V., sin embargo del instrumento identificado mediante número 30,132 fechado el 07 de abril de 2010 se puede establecer que se presume que la que se pretende aludir se denomina contrario a lo enunciado Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

- Punto 4. RFC.- Se omite su llenado, razón por la cual deberá ser cumplimentado lo concerniente a las sociedades hoy promoventes.

Del Estudio Técnico Justificativo:

Apartado I, referente a los usos que se pretenden dar al terreno:

- Indicar los motivos o argumentos del por qué los terrenos son apropiados para el desarrollo del proyecto tales como: si forma o no parte de alguna Área Natural Protegida (Federal, Estatal o Municipal), si forma o no parte de áreas terrestres prioritarias, áreas hidrológicas prioritarias o áreas de interés para la conservación de las aves, si forma o no





parte de algún ecosistema considerado como frágil o de manejo restringido, si cumple o no con los cuatro puntos de excepcionalidad establecidos en la normatividad forestal y con los criterios de impacto ambiental que permitan el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, etc.

- Presentar el cronograma de las actividades o etapas programadas del proyecto, en el cual se incluya la implementación de las medidas de prevención y mitigación de impactos, considerando el plazo de ejecución solicitado.
- Aclarar cuál es la superficie total real del conjunto predial, ya que en la solicitud menciona 9.419 ha, en la página 3 del ETJ menciona 94,198.134 m², en la tabla "Resumen de áreas" señala un área total del polígono de 83,991.02 m², y la suma de la superficie según las escrituras de las parcelas: 42 Z-1 P1/2 y 53 Z-1 P1/2 es de 9.415355 ha, tal y como se plasma en la página 8 y 26 del ETJ.
- Aclarar cuál es el tipo de vegetación que se pretende remover con el cambio de uso de suelo propuesto, ya que en la solicitud menciona matorral espinoso, en las páginas: 2, 12, 136 y 137 del ETJ menciona matorral espinoso, y en la página 223 del ETJ lo indica como matorral crasicaule.

Apartado II, referente a la ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, a través de planos georeferenciados:

- Indicar si el proyecto se ubica en la parte alta, media o baja de la microcuenca.
- Presentar un plano georeferenciado del polígono del área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, de tal forma que se puedan apreciar de manera clara los vértices de las coordenadas que lo delimitan.
- Aclarar cuál es la superficie total real solicitada para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, ya que en la solicitud indica 5.77 ha, en la página 2 del ETJ menciona 5.763 ha, en la página 28 como 5.766 ha, en las páginas: 29, 30 y 31 del ETJ menciona las superficies de los tres polígonos forestales, las cuales suman 5.762 ha, en la página 223 del ETJ lo señala como 5.762 ha, y finalmente, esta Secretaría obtuvo una superficie de 5.75595 ha.

Apartado III, que se refiere a la descripción de los elementos físicos y biológicos de la Cuenca Hidrológico-forestal en donde se ubique el predio: Tiene la finalidad proporcionar una visión general de las características físicas y biológicas de la cuenca y del ecosistema que permitan prever las consecuencias que puede ocasionar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales:

- ~~Precipitación. Indicar la precipitación máxima, la precipitación promedio anual y el mes de mayor precipitación.~~
- Suelo. Presentar el grado de susceptibilidad a la erosión eólica y la erosión total; datos de profundidad del suelo y sus horizontes, tipos y grados de erosión presentes y causas que la originan. Incluir los cálculos de: la erosión eólica, la erosión total y los cálculos de la erosión actual en la microcuenca.
- Topografía. Indicar cuáles son las elevaciones principales en la microcuenca, cerros, montañas, porcentajes máximos y mínimos de las pendientes y exposiciones predominantes.
- Hidrología. Señalar el nombre de las corrientes superficiales principales, perennes y temporales, flujos mínimos y máximos que sustentan y su temporalidad, y presentar la imagen correspondiente. Deberá de estimar el escurrimiento medio anual de la microcuenca donde se ubica el predio.



- Fauna. Con relación a los muestreos de fauna (aves), en la página 79 señala: "En este estudio los puntos se seleccionaron dos sitios en los extremos del predio, para evitar el doble conteo, los puntos o sitios tuvieron una separación de 130 m", y en la tabla "Coordenadas de ubicación de los puntos de recuento" plasmada en la misma página, contiene las coordenadas UTM de cinco puntos de recuento, por lo que deberá de aclarar: por qué los dos puntos de recuento se localizan en el predio y no en la microcuenca; aclarar la discordancia evidenciada referente a si los puntos de recuento fueron dos o cinco.

Vegetación. Indicar el radio de los sitios de muestreo que menciona en la página 91 y presentar un plano de la microcuenca en donde se visualice la ubicación de los mismos.

- Presentar la relación del número de individuos por especie registrados en cada uno de los sitios de muestreo realizados en la microcuenca por estrato (herbáceo, arbustivo y arbóreo) en el mismo tipo de vegetación a la que se pretende afectar con el proyecto, e identificar e indicar aquellas que se encuentren en algún estatus de riesgo incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, con el fin de que esta información pueda ser verificada en la visita técnica. Así mismo, deberá de presentar la base de datos (memoria de cálculo) donde se evidencie la estimación de los indicadores de diversidad florística. Debe de precisar si en cada sitio de 400 m² se llevó a cabo la cuantificación total de la vegetación de los tres estratos, o se realizaron sitios internos para arbustivas y herbáceas, en todo caso, deberá de indicar las medidas de los mismos y las coordenadas correspondientes.

- Presentar el listado de las especies por estrato (arbóreo, arbustivo y herbáceo).

- Presentar los resultados tanto de abundancia de las especies de flora, como del índice de valor de importancia, así como su análisis y adjuntar la memoria de cálculo de los mismos.

Apartado IV, que se refiere a la descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que está destinado, clima, tipo de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna:

Suelo.

- Para el desahogo del supuesto normativo de excepción, relacionado con no provocar la erosión de los suelos, deberá realizar un balance entre la cantidad de suelo que se pierde actualmente por efectos erosivos en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la que se perdería por realizar la remoción de la vegetación forestal y cómo lograr su recuperación con las medidas de mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo. Se deberá demostrar de manera cuantitativa que las medidas de mitigación propuestas podrán retener cuando menos la misma cantidad de suelo que se comprometería por efecto de realizar la remoción de la vegetación forestal.

- En la página 119 plasma la tabla para determinar el CATEX para suelos no calcáreos, indicando que se tiene suelos con textura fina (3), con lo cual y con base en la tabla presentada, usted le da un valor del CATEX de 0.92, lo cual es erróneo, ya que el CATEX para un suelo con textura fina y sin fase gravosa o pedregosa tiene un valor de 1.85, por lo cual debe de hacer las aclaraciones y ajustes que correspondan para la erosión eólica y la erosión total.

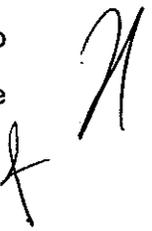
Topografía.

- Presentar información relativa a sismicidad y posibles inundaciones en el área propuesta para el cambio de uso del suelo.

Hidrología.

- Respecto a la hidrología subterránea, indicar si con el presente cambio de uso de suelo en terrenos forestales se verá afectada la recarga del acuífero.

- Estimar la cantidad de agua que actualmente se capta en la superficie donde se



realizará la reforestación bajo las condiciones actuales (tipo de ecosistema, cobertura actual, tipo de suelo, pendiente, precipitación media anual y escurrimiento) y la que se podría captar considerando el incremento en la cobertura vegetal que propiciará la reforestación en un tiempo determinado. La diferencia entre ambas estimación será la cantidad de agua captada con la medida de mitigación propuesta.

- Informar si el arroyo que se ubica en el límite sureste del predio es de índole federal, en cuyo caso debe de verificar que las coordenadas que delimitan el área federal del mismo, no afecte la superficie del proyecto o la del cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

Vegetación.

- En la página 136 del ETJ menciona: "... descripción que se hace para cada uno de estos ecosistemas; en cuanto a la...", por lo que debe aclarar a cuantos y cuales son los ecosistemas a que hace referencia.

- Reportar el número de individuos por especie (nombre común y científico a nivel de género, especies y subespecies, si fuera el caso) por estrato (arbóreo, arbustivo y herbáceo) de cada sitio de muestreo.

- Para el análisis de la biodiversidad florística, además del Índice de Shannon-Wiener, deberá presentar y desarrollar el Índice de valor de importancia por estrato (arbóreo, arbustivo y herbáceo), que permita valorar las especies en función de su estructura y composición, así como la memoria de cálculo para obtener dichos valores.

- Demostrar técnicamente, como no podrían comprometerse las especies cuyos resultados evidencian que están presentes en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales y que no fueron encontradas en la unidad de análisis (para este caso 7 especies), proponer medidas de mitigación específicas para estas especies, o su caso, deberá incrementar su intensidad de muestreo en la microcuenca de tal manera que acredite que se encuentran presentes en la misma y en mayor abundancia, ya que en su programa de rescate y reubicación de especies forestales no considera estas especies y no propone un programa de reforestación en el cual se consideren las mismas.

- En la tabla "SITIOS DE MUESTREO SIN VOLUMEN DE LA PARCELA 53 Z-1 P1/2 EJIDO EL SALITRE, QUERÉTARO, QRO.", plasmada en la página 138 del ETJ, en el encabezado de la columna nombrada como "EJEMPLARES TOTALES EN 9.82 ha", debe de aclarar por qué indica ésta superficie, siendo que la solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales es de 5.77 ha. Hacer la misma aclaración para las tablas: "Estimación de las especies vegetales que no generan volumen dentro de la Parcela 53 z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro, Qro." (sic), de la página 141 del ETJ, así como de la tabla de la página 171 del ETJ, las cuales también señalan una superficie de 9.82 ha.

- En el capítulo, página 138 del ETJ: "IV.6.4 Características y abundancia de las especies forestales por hectárea-predio", usted menciona "...muestreo sistemático con sitios circulares de 400 m2 cada uno y subsitios dentro de éste, de 12.56 y 1 m2 respectivamente, en cada uno de ellos se efectuó el registro o inventario del estrato herbáceo, arbustivo y arbóreo respectivamente", por lo que deberá aclarar si en el sitio de 400 m2 llevó a cabo el inventario de la vegetación herbácea, si en el sitio de 12.56 m2 el de la vegetación arbustiva¹ y en el sitio de 1 m2 el de la vegetación arbórea, ya que así lo sugiere la redacción del párrafo. Indicar si la coordenada UTM central que presenta, es la misma para los tres estratos, o en su defecto, señalar la coordenada UTM central de cada sitio de muestreo de cada estrato. En el caso de tratarse de sitios cuadrados o rectangulares, presentar las coordenadas UTM de los cuatro vértices que conforman a cada sitio. En caso de ser circulares, mencionar las medidas de los radios de dichos sitios.



- Debe de presentar la memoria de cálculo y metodología utilizada para obtener el volumen a que hace referencia en la tabla plasmada en la página 140 del ETJ.
 - Describir la metodología utilizada para obtener la equidad real que plasma en las tablas de las páginas 143 y 144 del ETJ y rectificar o ratificar los resultados presentados en las mismas.
- Fauna.
- Presentar las coordenadas UTM (inicial y final) de los cinco transectos realizados para el inventario de reptiles.
 - Presentar las coordenadas UTM de los siete sitios de observación de aves.

Apartado V, que se refiere a la estimación del volumen por especie de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo:

- Presentar la memoria de cálculo de la estimación del volumen de las materias primas forestales por sitio.
- Presentar las coordenadas UTM de los sitios de muestreo 3 y 4 que se llevaron a cabo en la parcela 42 Z-1 P1/2., ya que las señaladas en la tabla correspondiente de la página 165 del ETJ son incorrectas.

Apartado VI, que se refiere al plazo y forma de ejecución del cambio de uso del suelo:

- En el cronograma de las actividades programadas del proyecto (Anexo 15 del ETJ), incluir las medidas de prevención y mitigación de impactos, considerando como plazo de ejecución los cinco años que plasma en la solicitud y en la página 173 del ETJ.

Finalmente, como anexo del ETJ se entregó el "Programa de rescate y reubicación de especies forestales":

En la página 15 de este documento, plasma una imagen de los polígonos de las áreas verdes donde serán reubicados los 33 ejemplares que serán rescatados del área donde se pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, es necesario que proporcione las coordenadas de los polígonos correspondientes para estar en posibilidad de verificar el cumplimiento de esta acción.

De la documentación legal:

Acreditación de la propiedad o la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Se tiene por presente:

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 23,315 de fecha 18 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta el contrato de compra venta con reserva de dominio, en donde el C. Rafael Urquiza Guzzy vende a las sociedades mercantiles Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., el inmueble descrito como parcela número 53 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 5-22-13.28 hectáreas. Documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio número 00260537/0004 de fecha 03 de junio de 2014.





- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 25,052 de fecha 22 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta la cancelación de reserva de dominio que otorga el C. Rafael Urquiza Guzzy a favor de las sociedades mercantiles Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., respecto del inmueble descrito como parcela número 53 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 5-22-13.28 hectáreas. Documento que se acompaña de constancia de trámite de escritura fechado el 17 de septiembre de 2014.

No obstante lo anterior:

- Resulta indispensable atento a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que el instrumento con que se pretende acreditar la posesión o el derecho para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, se encuentre debidamente inscrito en el registro público que corresponda.

Acreditación de la legal existencia y personalidad del representante de la promovente.

Se tiene por presente respecto de las personas morales hoy promoventes y para efecto de acreditar su legal existencia y correlativa personalidad de quien le representa:

Respecto de Vive Inmobiliaria, S. A. de C. V.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 31. 456 de fecha 29 de abril de 2012 pasada ante la fe del Lic. José Antonio Sosa Castañeda, Titular de la Notaría Pública No. 163 de la Ciudad de México, D. F., donde se hace constar el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas y actos de dominio en favor del C. José Antonio Blanco Carrillo respecto de la sociedad denominada Vive Inmobiliaria, S. A. de C. V., atento a la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada en fecha 19 de enero de 2011.

Cabe citar que el instrumento de referencia denota en su reproducción frases entrecortadas que impiden su total lectura y consecuente delimitación de alcances, razón por la cual y para el caso que el C. José Antonio Blanco Carrillo pretenda actuar en la causa que nos ocupa, deberá acreditar de forma clara las facultades que le son otorgadas mediante la exhibición del instrumento en alusión en forma correcta.

- iii. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 28 de julio de 2015, recibido en esta Delegación Federal el día 03 de agosto de 2015, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°F.22.01.02/0686/15 de fecha 15 de abril de 2015, la cual cumplió con lo requerido.
- iv. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1486/15 de fecha 20 de agosto de 2015 recibido el 24 de agosto de 2015, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado "**TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES**", con ubicación en el o los municipio(s) Querétaro en el estado de Querétaro.



- v. Que mediante oficio DJ/049/2015 de fecha 15 de septiembre de 2015, recibido en esta Delegación Federal el día 15 de septiembre de 2015, el Consejo Estatal Forestal envió la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES"**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

3.1.- PROYECTO ETJ DENOMINADO "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES", CON PRETENDIDA UBICACIÓN EN EL PREDIO DENOMINADO PARCELA 42 Z-1 P1/2 Y PARCELA 53 Z-1 P1/2 DEL EJIDO EL SALITRE, EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QRO.
Superficie 5.77 hectáreas.

ACUERDO 3.1

El Consejo emite opinión favorable, en virtud de que no se comprometen los cuatro criterios de excepcionalidad.

- vi. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1594/15 de fecha 08 de septiembre de 2015 esta Delegación Federal notificó a MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES"** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:

1. Que la superficie, ubicación geográfica y vegetación forestal, que se afectará corresponda con lo manifestado en el estudio técnico justificativo, en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.

2. Que las coordenadas de los vértices que delimitan la superficie de los polígonos sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponda con las presentadas en el estudio técnico justificativo.

3. Que no exista remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en caso contrario indicar la ubicación, tipo de vegetación afectada y superficie involucrada.

4. Verificar y reportar en el informe correspondiente, el número de individuos por especie de los sitios de muestreo en el ecosistema de referencia en la cuenca hidrológico-forestal, así como los del área sujeta a cambio de uso del suelo, para corroborar lo reportado en el estudio y en la información complementaria. Para ello, deberá verificar e informar los siguientes sitios de muestreo para la microcuenca y área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF):

5. Si existen otras especies de flora dentro del área requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, que no hayan sido reportadas en el estudio técnico justificativo, informar el nombre común y científico de éstas.

6. Si existen especies de flora y fauna silvestres bajo alguna categoría de riesgo de



acuerdo clasificadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, que no hayan sido consideradas en el estudio técnico justificativo, reportar el nombre común y científico de éstas.

7. Precisar el estado de conservación de la vegetación forestal que se afectará, si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.

8. Que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan con la estimación que se presenta en el estudio técnico justificativo

9. Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, correspondan a los manifestados en el estudio técnico justificativo, si hubiera diferencias, manifestar lo necesario.

10. Que la superficie donde se ubica el proyecto no haya sido afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, referir la superficie involucrada y posible año de ocurrencia.

11. Si las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto son las adecuadas o, en su caso, cuáles serían las que propone el personal técnico de la Delegación Federal a su cargo.

12. Que no se afecten cuerpos de agua permanentes y recursos asociados distintos a los reportados en el estudio técnico justificativo, en caso contrario informar el nombre y la ubicación de éstos.

13. Si en la zona aledaña donde se llevará a cabo el proyecto podría ser afectada por la generación de tierras frágiles con la implementación del proyecto, en su caso, indicar su ubicación y las acciones necesarias para su protección.

14. Si el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo.

vii. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Delegación Federal y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 08 de Septiembre de 2015 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1. Hechos u omisiones: durante el recorrido por la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, se constató que ésta si corresponde a la información plasmada en el ETJ; para ello se verificaron los vértices de la superficie de CUSTF utilizando un GPS marca GARMIN modelo etrex20. La ubicación del proyecto es correcta. El tipo de vegetación que se pretende afectar corresponde a matorral espinoso (crasicaule).

2. Hechos u omisiones: se verificaron los vértices de los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo del presente proyecto, se observó que estos son correctos respecto de los presentados en el estudio técnico justificativo.





3. Hechos u omisiones: en el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, no se observó la remoción de vegetación que haya implicado cambio de uso de suelo.
4. Hechos u omisiones: en el anexo I de la presente acta se presenta el comparativo del número de individuos por especie y por estrato de cada uno de los sitios de muestreo en el ecosistema, así como los sitios de muestreo en el área sujeta a cambio de uso de suelo solicitados. Se concluye que la información verificada en campo coincide con la información presentada en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria.
5. Hechos u omisiones: durante el recorrido por el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, no se observaron especies de flora distintas a las reportadas en el ETJ y la información complementaria.
6. Hechos u omisiones: durante el recorrido por el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, no se observaron ejemplares de especies de flora y fauna silvestres clasificadas bajo alguna categoría de riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
7. Hechos u omisiones: El estado de conservación de la vegetación que fue afectada corresponde a secundaria en proceso de degradación.
8. Hechos u omisiones: una vez realizados los cálculos de los volúmenes de las materias primas forestales que serán removidas con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (anexo 2), se puede observar, el volumen obtenido corresponde con el presentado en el estudio técnico justificativo.
9. Hechos u omisiones: Los servicios ambientales que se vería afectados con la implementación y operación del proyecto que nos ocupa, manifestados en el estudio técnico justificativo, son correctos.
10. Hechos u omisiones: durante el recorrido por el proyecto y el polígono sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no se observó afectación de la vegetación forestal por algún incendio forestal.
11. Hechos u omisiones: de acuerdo a las condiciones ambientales observadas en campo, se concluye que las medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto son las adecuadas, siempre y cuando estas se les dé un estricto cumplimiento tanto en tiempo como en forma, tal y como están establecidas en el estudio técnico justificativo.
12. Hechos u omisiones: por el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales que nos ocupa, no se observaron cuerpos de agua, escurrimientos ni la afectación de recursos asociados.
13. Hechos u omisiones: considerando la implementación de las medidas de prevención y de mitigación propuestas y que se respete la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la zona aledaña al proyecto no tendría por qué sufrir la generación de tierras frágiles.
14. Hechos u omisiones: se concluye que el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente siempre y cuando se apliquen las medidas de prevención y mitigación propuestas, se dé seguimiento puntual y estricto a su programa de rescate y reubicación de ejemplares de flora, se garantice su sobrevivencia en al menos un 90 por ciento de los ejemplares rescatados, se ejecuten las obras propuestas para los recursos agua y suelo y se dé estricto cumplimiento a lo propuesto tanto en el estudio técnico justificativo, en sus diferentes programas y en la información complementaria.

viii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1796/15 de fecha 05 de octubre de 2015; esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XV, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117, 118, 142, 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable



y 120, 121, 122, 123 y 124 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **\$209,553.84 (doscientos nueve mil quinientos cincuenta y tres pesos 84/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 14.97 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

- ix. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 19 de octubre de 2015, recibido en esta Delegación Federal el día 21 de octubre de 2015, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 209,553.84 (doscientos nueve mil quinientos cincuenta y tres pesos 84/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 14.97 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

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

CONSIDERANDO

- i. Que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38,39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- ii. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 de su Reglamento.
- iii. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

1.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafos segundo y tercero, esta disposición establece:

Artículo 15...

Las promociones deberán hacerse por escrito en el que se precisará el nombre, denominación o



razón social de quién o quiénes promuevan, en su caso de su representante legal, domicilio para recibir notificaciones así como nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas, la petición que se formula, los hechos o razones que dan motivo a la petición, el órgano administrativo a que se dirigen y lugar y fecha de su emisión. El escrito deberá estar firmado por el interesado o su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual se imprimirá su huella digital.

El promovente deberá adjuntar a su escrito los documentos que acrediten su personalidad, así como los que en cada caso sean requeridos en los ordenamientos respectivos.

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO SEMARNAT 02-001 de fecha 23 de Marzo de 2015, el cual fue signado por MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., dirigido al Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 5.77 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES", con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), que dispone:

Artículo 120. Para solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, el interesado deberá solicitarlo mediante el formato que expida la Secretaría, el cual contendrá lo siguiente:

I.- Nombre, denominación o razón social y domicilio del solicitante;

II.- Lugar y fecha;

III.- Datos y ubicación del predio o conjunto de predios, y

IV.- Superficie forestal solicitada para el cambio de uso de suelo y el tipo de vegetación por afectar.

Junto con la solicitud deberá presentarse el estudio técnico justificativo, así como copia simple de la identificación oficial del solicitante y original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso de suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 120, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales SEMARNAT-02-001,





debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., así como por ING. CIRENIO MARTINEZ ENRIQUEZ en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. QRO T-UI Vol. 5 Núm. 6 Año 12.

Por lo que corresponde al requisito previsto en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, éstos quedaron satisfechos en el presente expediente con los siguientes documentos:

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 23,315 de fecha 18 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta el contrato de compra venta con reserva de dominio, en donde el C. Rafael Urquiza Guzzy vende a las sociedades mercantiles Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., el inmueble descrito como parcela número 53 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 5-22-13.28 hectáreas. Documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio número 00260537/0004 de fecha 03 de junio de 2014.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 25,052 de fecha 22 de agosto de 2014, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta la cancelación de reserva de dominio que otorga el C. Rafael Urquiza Guzzy a favor de las sociedades mercantiles Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V., respecto del inmueble descrito como parcela número 53 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 5-22-13.28 hectáreas. Documento acompañado de comprobante de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00260537/0005 de fecha 18 de septiembre 2014.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 12,922 de fecha 25 de agosto de 1998, pasada ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Titular de la Notaría Pública No. 22 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde consta el contrato de compraventa, en donde el C. Gonzalo Becerra Rangel vende a la sociedad mercantil Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., el inmueble descrito como parcela número 42 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre ubicado en el Municipio de Querétaro, Qro., por una superficie total de 4-19-40.27 hectáreas. Documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio real número 65936/2 de fecha 02 de noviembre de 2000.

Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 121 del RLGDFS, que dispone:





Artículo 121. Los estudios técnicos justificativos a que hace referencia el artículo 117 de la Ley, deberán contener la información siguiente:

I.- Usos que se pretendan dar al terreno;

II.- Ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, a través de planos georeferenciados;

III.- Descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológico-forestal en donde se ubique el predio;

IV.- Descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que esté destinado, clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;

V.- Estimación del volumen por especie de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo;

VI.- Plazo y forma de ejecución del cambio de uso del suelo;

VII.- Vegetación que deba respetarse o establecerse para proteger las tierras frágiles;

VIII.- Medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna silvestres, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso del suelo;

IX.- Servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso del suelo propuesto;

X.- Justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso del suelo;

XI.- Datos de inscripción en el Registro de la persona que haya formulado el estudio y, en su caso, del responsable de dirigir la ejecución;

XII.- Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías;

XIII.- Estimación económica de los recursos biológicos forestales del área sujeta al cambio de uso de suelo;

XIV.- Estimación del costo de las actividades de restauración con motivo del cambio de uso del suelo, y

XV.- En su caso, los demás requisitos que especifiquen las disposiciones aplicables.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FORMATO SEMARNAT 02-001 y la información faltante con ESCRITO LIBRE, de fechas 23 de Marzo de 2015 y 28 de Julio de 2015, respectivamente.



Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos por los artículos 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como la del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- IV. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 117, párrafo primero, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de cuyo cumplimiento depende la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

El artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

ARTICULO 117. La Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos que demuestren que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación; y que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Estos estudios se deberán considerar en conjunto y no de manera aislada.

De la lectura de la disposición anteriormente citada, se desprende que a esta autoridad administrativa sólo le está permitido autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción, cuando el interesado demuestre a través de su estudio técnico justificativo, que se actualizan los supuestos siguientes:

1. *Que no se comprometerá la biodiversidad,*
2. *Que no se provocará la erosión de los suelos,*
3. *Que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y*
4. *Que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo.*

En tal virtud, con base en el análisis de la información técnica proporcionada por el interesado, se entra en el examen de los cuatro supuestos arriba referidos, en los términos que a continuación se indican:

1. Por lo que corresponde al **primero de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se comprometerá la biodiversidad**, se observó lo siguiente:
Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

De la información presentada en el estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

El predio objeto de estudio, cuenta con una superficie total de 94,153.55 metros cuadrados. Se trata de un conjunto de predios cuya integración la forman dos parcelas (PARCELA 42 Z-1 P1/2 y PARCELA 53 Z-1 P1/2), ambas del Ejido El Salitre. En suma, la superficie total de ambas parcelas da un total de 9.415355 hectáreas, que se encuentran ubicadas en la Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro.



El conjunto de predios para el cual se está solicitando autorización en materia de cambio de uso de suelo e impacto ambiental por cambio de uso de suelo en terrenos forestales, está inmerso dentro de la zona que el Plan Parcial de Desarrollo para la Delegación Municipal Epigmenio González tiene contemplada como área de crecimiento urbano, asignando un uso de suelo del tipo H2 (Habitacional hasta 200 habitantes por hectárea, así como un área cuyo destino le corresponde un EA (Espacios Abiertos como son: Plazas, Parques, Jardines y Camellones).

Cuenta con el dictamen número IUS201408040 (viabilidad de uso de suelo) emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, autorizado el 19 de noviembre de 2014.

A nivel municipal, dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), el predio en cuestión, se localiza en la UGA No. 100, denominada Zona Urbana de Querétaro, que tiene una política de Desarrollo Urbano y entre otros criterios se considera la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos. Resulta importante referir que ésta política está dirigida a los centros de población, los cuales son las áreas con usos urbanos, industriales o comerciales.

En el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Querétaro (POEREQ,2009) publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro de "La Sombra de Arteaga" en fecha 17 abril de 2009, se localiza dentro de la UGA 267 denominada Zona Conurbada de la ciudad de Querétaro.

Cabe señalar que al momento de la elaboración y presentación del Estudio Técnico Justificativo y la información complementaria que hoy nos ocupa, el conjunto predial está totalmente excluido de cualquier tipo de figura de área natural protegida en cualquiera de sus modalidades; se ubica fuera de cualquier área terrestre o hidrológica prioritaria o de interés para la conservación de las aves.

En cuanto a su localización geopolítica, el conjunto predial se ubica en el extremo norte de la Ciudad de Santiago de Querétaro, entre la Comunidad de El Salitre y la Carretera Federal No. 57, dentro de la jurisdicción político-administrativa de la Delegación Municipal Epigmenio González, que corresponde al Municipio de Querétaro, Qro.

La ubicación del predio respecto de su situación hidrológica a nivel de subcuenca es la siguiente: Región Hidrológica No. 12 Lerma - Chapala - Santiago, Cuenca Hidrológica del Río La Laja (12H), Subcuenca del Río Apaseo (12Hd) y microcuenca San José El Alto.

La microcuenca San José El Alto ocupa principalmente el municipio de Querétaro, y una pequeña porción se localiza en el municipio de El Marqués; tiene una superficie total de 7,766 hectáreas y su longitud perimetral es de 46,951 km.

Flora.

Para determinar los tipos de vegetación presentes en el predio, primeramente se partió de los recorridos de campo para identificar las especies que se encuentran en este ecosistema; seguido de ello se procedió a la consulta de la información técnica referente a la distribución de especies por tipo de vegetación a partir de la Guía para la interpretación de cartografía uso de suelo y vegetación Serie III editada por el INEGI en la cual se puede obtener información sobre la descripción, ubicación, distribución y extensión de las diferentes comunidades vegetales.





De acuerdo a la descripción de los tipos de vegetación en cuanto al medio abiótico (clima, suelos, topografía, altitud, etc.) en el que se localizan, corresponden con la condición del conjunto de predios; asimismo en lo que se refiere al medio biótico, vamos a encontrar la presencia de las especies por tipo vegetativo dentro del conjunto predial de acuerdo a la descripción que se hace para el ecosistema; en cuanto a la determinación de la conservación y/o alteración (perturbado) se realizó conforme a la cobertura vegetativa de las especies propias por cada tipo vegetativo, clasificando como conservado al tipo vegetativo con 60% o más de cobertura y como alterado (perturbado) al que tiene menos del 60% de cobertura.

De acuerdo a la información presentada en el Estudio Técnico Justificativo y del acta de la visita de campo la total de la superficie forestal del conjunto predial se clasifica como vegetación secundaria de matorral espinoso en proceso de degradación.

La metodología empleada para obtener los datos de flora tanto en la microcuenca como en el área de cambio de uso de suelo, consistió en el levantamiento de datos de campo en tres sitios de muestreo en forma circular de 400 m² cada uno (con un radio de 11.28 metros lineales) para la microcuenca en el mismo tipo de vegetación por afectar con el cambio de uso de suelo, y dos sitios de muestreo de las mismas dimensiones que en la microcuenca en la Parcela 53 Z-1 P1/2 y 4 sitios de muestreo en la Parcela 42 Z-1 P1/2 de la superficie solicitada para CUSTF, y su posterior análisis.

De acuerdo con la estimación de los parámetros de biodiversidad obtenidos para la microcuenca y para predio, los resultados de la riqueza y el índice de biodiversidad son los siguientes:

	PREDIO		
	MICROCUECA	PARCELA 53	PARCELA 42
RIQUEZA	29	10	13
IND. BIODIVERSIDAD	2.0769	1.19	1.2688

Como puede observarse, estos resultados muestran que tanto la riqueza de especies como el índice de diversidad son mayores en la microcuenca que en el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales por lo cual las especies de flora que se verán afectadas con el presente proyecto no se verán comprometidas con su implementación.

En la microcuenca existe mayor riqueza de especies que en el predio solicitado para cambio de uso de suelo (29 especies contra 10 de la parcela 53 y 13 de la parcela 42). Podemos destacar que la totalidad de las especies que serán afectadas se encuentran presentes en la microcuenca, así como también las densidades de la totalidad de los estratos son mayores en la microcuenca. Dichos resultados indican que no se compromete la diversidad de la flora, aunado a la implementación de medidas de prevención y de mitigación para este recurso.

Es importante mencionar que tanto en los muestreos realizados para la caracterización de la flora, no fueron registradas especies con algún estatus de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

En el Estudio Técnico Justificativo se concluye que:

Es muy importante reconocer, que aun cuando un terreno forestal se encuentre fragmentado, perturbado o expuesto a condiciones adversas naturales o antropogénicas, y esté en proceso de decadencia, desintegración, y disfuncionalidad; cualquier remoción de la vegetación forestal para destinarla a otros usos, afecta directa e indirectamente a la biodiversidad y que bajo este supuesto no podría ser posible la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales,



salvo por excepción; bajo estas consideraciones, tenemos que cuando la intensidad de las perturbaciones ocurridas a un ecosistema son de gran magnitud o se prolongan por largos periodos de tiempo, éstas pueden llegar a abatir las características físicas o bióticas del mismo, impidiendo que recupere su estructura, composición de especies y funcionalidad, provocando con esto su degradación; condición que la vegetación forestal en cuestión cumple; del total del predio el 61% es foresta y su distribución es heterogénea; la restauración ecológica de manera aislada resulta casi imposible por las presiones antropogénicas que sobre los recursos naturales disponibles se ejercen; en este sentido llevar a cabo el desarrollo del proyecto y sumarle el área que se otorgó como área de Espacios Abiertos y el rescate y reubicación de 33 ejemplares que se reubicaran dentro del mismo sitio del proyecto, se consideran medidas de prevención y mitigación acordes, ya que permiten conservar las funciones de los ecosistemas, a la vez que mejoran o protegen las condiciones de hábitat y conectividad propiciando la preservación de las especies de fauna silvestre.

Con todo lo antes dicho se demuestra que no se compromete la biodiversidad, y menos aún si consideramos que la vegetación que forma este ecosistema, se encuentra garantizada al distribuirse en una fracción del Área Natural Protegida Propuesta de Peña Colorada, en menor proporción dentro del Sistema Ambiental delimitado y el área que se deja para Espacios Abiertos (EA).

Fauna.

Para obtener información sobre la fauna presente tanto en la microcuenca como en la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se procedió a estimar la abundancia y riqueza de las especies para cada grupo, determinando el de aves, mamíferos y reptiles a través de un Estudio Faunístico anexo al Estudio Técnico Justificativo; a efecto de obtener una representación total de vertebrados terrestres presentes en el área de estudio.

La metodología para el conteo de especies de fauna silvestre se utilizó tomando como base el conteo ligado, donde por punto o transecto se tuvo la participación de tres observadores.

Conteo de Reptiles.

Se realizó a través de los siguientes métodos:

Colecta oportunista. Es la búsqueda no sistemática de organismos a diferentes horas del día o estaciones del año, o bien la búsqueda intensiva bajo condiciones climáticas particulares que favorezcan la presencia de organismos. La búsqueda de organismos se realizó a partir de 9 am a las 13 horas y de 15 a 18 hrs que es el horario de actividad de este tipo de fauna, por la radiación de calor. Sin embargo, es importante tener en cuenta que hay especies nocturnas por lo que se hicieron recorridos con lámpara de las 21 a las 24 hrs, con la probabilidad de ubicar algunas lagartijas.

Encuentro visual. Consiste en la observación y conteo de organismos a lo largo de trayectos de distancia fija o bien aleatoria, generalmente durante un período de tiempo fijo. Para el caso de los reptiles se realizaron 5 transectos lineales de 250 m cada uno. Para la búsqueda de lagartijas y serpientes, se caminó lentamente y donde se observaron cavidades, hojarasca, troncos tirados, o suelo profundo se levantó con cautela el material.

Se lleva gancho herpetológico para el manejo de serpientes, mientras que para el caso de las lagartijas se llevaron ligas gruesas para su captura.



Ambos métodos fueron utilizados en los recorridos por transectos y en sitios donde se presumía podría haber presencia de reptiles (rocas, ramas muertas, cuerpos de agua), se realizó mediante búsqueda intensiva.

Para la determinación taxonómica de las especies se utilizó la "Recopilación de claves para la determinación de anfibios y reptiles de México" de Flores-Villela et al. (1995). Dentro de esta misma guía se presentan los caracteres diagnósticos que permiten identificar las especies de reptiles y anfibios.

Para este grupo faunístico se realizaron tres transectos en la microcuenca y cinco en el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Conteo de aves terrestres.

La metodología utilizada fue a través de conteos ligados utilizando recuentos en punto o puntos de conteo.

Recuentos en punto o puntos de conteo.

El objetivo en los puntos de conteo es contar a los individuos una sola vez, y constituyen uno de los métodos más populares para estudiar la abundancia, riqueza, densidad, composición y distribución de las aves y documentar los cambios poblacionales en las aves terrestres (Reynolds et al. 1980, Bibby et al. 1992, Ralph et al. 1996 citado por F. González G. 2011).

Este método puede usarse para obtener abundancia y riqueza de diferentes especies en un lugar específico, estudiar cambios anuales en las poblaciones de aves así como para estudiar las diferencias en la composición de especies entre hábitats. Los puntos de conteo requieren que un observador permanezca fijo en un lugar durante un tiempo determinado y que registre toda ave detectada ya sea visual o auditivamente (Chávez / León y Velázquez 2004 citado por F. González G. 2011). Los puntos de conteo requieren del cumplimiento de los siguientes principales supuestos: a) Las aves no se aproximan al observador o vuelan, b) las aves son 100% detectables ya que pueden ser observadas o escuchadas, c) las aves no se mueven mucho durante el periodo de conteo (Hutto et al. 1986, Bibby et al. 1992 citado por F. González G. 2011).

En este estudio, se tuvo el cuidado al seleccionar los puntos, para evitar el doble conteo, los puntos o sitios tuvieron una separación de 130 m realizándose al día cuatro conteos; dos por la mañana de las 07:00 a las 09:00 horas y otros dos por la tarde de las 17:00 a las 19:00 horas.

El conteo se inicia tan pronto el observador llega al punto, donde permanecía durante 20 o 30 minutos tomando datos de riqueza y abundancia de las especies así como referencias fotográficas, así también durante el recorrido de punto a punto si se detectaba una nueva especie se contabilizaba para el punto más cercano al que se encontrara.

Al respecto en la microcuenca se realizaron cinco puntos de muestreo y siete puntos en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Para identificar las aves se observaron detalladamente sus partes así como características morfológicas distintivas conocidas como marcas de campo. La coloración y tamaño del cuerpo, forma de las alas, forma de la cola, tamaño, forma y coloración del pico, patrones de coloración en la cabeza, color de ojos y patas. Además de observar su comportamiento, desplazamiento y escuchar su llamado o canto.



El equipo y materiales utilizados durante los muestreos fueron: binoculares de 20x48, libreta de campo, lápiz, reloj con segundero, geoposicionador (GPS), mapa del terreno y guías de campo para la identificación de aves. Se utilizaron las guías de Peterson y Chalif (2000), Howell y Webb (1995) y The National Geographic Birds of North America Field Guide (2005).

Conteo de Mamíferos.

El conteo de mamíferos se realizó siguiendo la técnica de observación indirecta que consiste en la búsqueda y recuperación de rastros: huellas, heces y restos orgánicos de mamíferos a lo largo de tres transectos en la microcuencia y seis transectos en la superficie de CUSTF que cubrieron la totalidad de la superficie del predio. Entre las 10:00 h y 01:00 h se caminó a lo largo de cinco transectos de 250 m de longitud para la observación directa de mamíferos. Dichos transectos tuvieron la misma ubicación que la utilizada para los anfibios y reptiles.

Se realizaron muestreos en transectos con trampas Sherman cebadas con avena y crema de cacahuete, se establecieron dos líneas donde se colocaron 10 trampas separadas unas de otras cada 10 m aproximadamente y se dejaron durante dos noches consecutivas.

Las trampas se ubicaron en el suelo donde había vestigios de roedores y se revisaron por la mañana para evitar la muerte por hipotermia. Los especímenes capturados, se fotografiaron y se identificaron usando la Guía de mamíferos del estado de Querétaro (Soria Luna Hugo Et Al. 2007) para posteriormente ser liberados en el sitio de captura.

Adicionalmente, se colocaron trampas de tipo "Tomahawk" que sirven para coleccionar especies de talla mediana. Estas se colocaron en lugares estratégicos y por estratos, mientras que para mamíferos pequeños se trazaron 5 transectos lineales y se colocaron 15 trampas "Sherman" por transecto, con distancia entre cada una de 10 m, procurando abarcar toda el área. Las trampas fueron colocadas durante tres noches alternadas. Con estas trampas se esperaba la captura de roedores principalmente.

Se calculó el éxito de captura, el cual indica el número de trampas por noche necesarias para capturar una especie dada. A las trampas "Sherman" y "Tomahawk" se les colocó cebo y se revisaron a la mañana siguiente para contabilizar los individuos e identificar especies, liberándolos nuevamente al hábital.

Con la ayuda de guías se identifican las especies relacionando las evidencias anteriores. Se empleó la "Guía de mamíferos del Estado de Querétaro" de Gutiérrez et al (2007). En este mismo manual se presenta la guía con la identificación por medio de huellas.

Resultados de Fauna.

Los resultados obtenidos en muestreos realizados en la microcuencia indican que la fauna presente en el mismo tipo de vegetación que se pretende afectar tiene una riqueza de 40 especies entre aves, mamíferos y reptiles mientras que en el predio sujeto a cambio de uso de suelo una riqueza de 21 especies distribuidas de la siguiente manera:

	AVES		MAMÍFEROS		REPTILES	
	Microuena	Predio	Microuena	Predio	Microuena	Predio
RIQUEZA	27	20	9	1	4	3
INDICIVERSIDAD	2.8	2.394	2.00	0	1.2	2.0



Tanto en la microcuenca como en el predio, el grupo de las aves es el más representativo con una riqueza específica de 27 y 9 especies respectivamente; la diversidad de Shannon H' es de 2.8 para la microcuenca y 2.00 para el predio, lo que indica que tienen una diversidad media al encontrarse en el rango de 1.6 a 3.5 según Magurran, sin embargo se aprecia que tanto la riqueza de especies de fauna como el índice de diversidad es superior en la microcuenca que en el predio sujeto a cambio de uso de suelo.

Para el caso de los mamíferos, estos presentan una riqueza de 9 especies en la microcuenca y solo una especie fue registrada en el predio. La diversidad de Shannon H' es de 2.0 y 0 respectivamente lo cual indica que la microcuenca tiene una diversidad media al caer el valor en el rango de 1.6 a 3.5 según Magurran, sin embargo debido a que solo fue registrada una especie en el predio no fue posible obtener un valor.

Por último para el grupo de reptiles la riqueza fue de cuatro especies, siendo para este grupo la más baja de la microcuenca. El índice de diversidad de Shannon H' es de 1.2 lo que los coloca en el rango de 0 a 1.5 por lo que se considera baja. Cabe señalar que en el predio sujeto a cambio de uso de suelo no se registraron especies de reptiles.

Con base a las características bióticas del conjunto predial objeto de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se concluyó que dadas sus condiciones, se encuentra en un proceso de degradación paulatino que por consecuencia suprimirá algunas funciones de regulación de los procesos esenciales ecológicos como lo es el del ciclo hidrológico; la provisión de condiciones espaciales para el mantenimiento de la biodiversidad, la disminución potencial de su capacidad para crear biomasa que pueda usarse como alimento e incluso como área de refugio para algunas especies de fauna silvestre.

Adicional a lo expuesto anteriormente, las medidas de prevención y mitigación de impactos propuestas para protección de la biodiversidad son:

- *Establecimiento de áreas verdes.*
- *Rescate y reubicación de 33 ejemplares forestales propios de la zona.*
- *El proceso de desmonte queda limitado después de la urbanización, a cada uno de las etapas definidas en el proyecto.*
- *Se emplearán en el establecimiento del área verde, métodos mecánicos para romper las capas densas y compactadas que limitan el crecimiento de las raíces cuando así se requiera, con el objetivo de crear poros grandes a través de los cuales pueden penetrar las raíces, ejecutando con el implemento ligeramente suspendido que va rompiendo la capa densa o compactada.*
- *Elegir dentro de los polígonos forestales para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los sitios donde se encuentre la mejor reserva de suelo orgánico que pueda ser aprovechado para habilitar áreas verdes o para el programa de rescate y reubicación de especie.*
- *Desarrollar acciones de protección y dispersión de la fauna silvestre, dirigido a aves, grupo ampliamente representado en el predio.*

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de





suelo en cuestión, **no compromete la biodiversidad.**

2.- Por lo que corresponde al **segundo de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se provocará la erosión de los suelos**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

De acuerdo con la cartografía de INEGI, así mismo como a los trabajos de campo que se han efectuado en diversos puntos de ésta, los suelos dominantes en la microcuenca son el Feozem Haplico y Vertisol Pélico, mismos que se pueden presentar solos o combinados y con diferentes texturas y fases físicas.

Es muy importante destacar que este tipo de suelos presentan baja susceptibilidad a la erosión y alto riesgo de salinización. Referente al tipo de erosión identificado en diversos puntos de la microcuenca, se ha observado que es de tipo laminar, ocasionada principalmente por la acción del viento (eólica), este evento es muy común observarlo en planicies que se encuentran en descanso y con escasa cobertura vegetal; sin embargo, también se han identificado pequeñas áreas de la microcuenca donde el tipo de erosión que se presenta corresponde a una erosión hídrica; es decir producida como consecuencia de los escurrimientos superficiales.

Los resultados del cálculo de la erosión total presente en la microcuenca, mismos que fueron desarrollados en el Estudio Técnico Justificativo, indican que en la misma se presenta una erosión moderada con 73.46 toneladas de suelo por hectárea por año de acuerdo a la siguiente clasificación:

Categoría	Valor de la erosión laminar (ton/ha/año)
Ligera	Menor de 10
Moderada	de 10 a 50
Alta	de 50 a 200
Muy Alta	Mayor de 200

De acuerdo a la información de INEGI, 2013, en línea tomada de la Carta Edafológica 1. F14C65, escala 1:50,000; el predio objeto de estudio, tiene un suelo del tipo Vertisol Pélico de clase textural fina y pedregosa identificada por el número 3, cuyas características corresponden a las de un terreno plano o ligeramente ondulado, que por su estructura masiva y su alto contenido de arcilla en seco pueden formar grietas en la superficie o a determinada profundidad, su uso agrícola es muy extenso, son muy fértiles pero su dureza dificulta la labranza. Tienen baja susceptibilidad a la erosión, alto riesgo de salinización y con frecuencia presentan problemas de inundación y drenaje.

Los resultados obtenidos del perfil de suelo que se elaboró para el predio, señalan que el suelo del predio está formado exclusivamente por un suelo de tipo Vertisol pélico de clase textural fina (Vp/3), compuesto principalmente por arcillas pesadas revueltas con una alta proporción de arcillas expandibles en una proporción 2:1.

El Estudio de Mecánica de Suelos que se formuló para el sitio del proyecto, muestra que en los primeros 3 metros de profundidad, el suelo está formado por una capa vegetal compuesta





esencialmente por arcilla de alta plasticidad y consistencia muy dura en seco y que el relieve del terreno, de manera general, es una zona plana con una pendiente de apenas 1.1%, lo que indica que su sistema de drenaje natural es poco favorecido.

El sistema ambiental en donde se localiza el terreno, se encuentra completamente fragmentado, debido a la cercanía con las zonas urbanas, motivo por el cual el componente vegetativo se encuentra suprimido; donde buena parte de la vegetación primaria desapareció y actualmente se encuentra vegetación secundaria en la totalidad del terreno.

Para determinar el grado de erosión hídrica, eólica y total presente en el conjunto predial, se empleó la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS).

$E = R K L S C P$

Dónde:

E = Erosión del suelo t/ha año.
R = Erosividad de la lluvia. Mj/ha mm/hr
K = Erosionabilidad del suelo.
LS = Longitud y Grado de pendiente.
C = Factor de vegetación
P = Factor de prácticas mecánicas.

Los resultados presentados indican que en la actualidad en la superficie solicitada para cambio de uso de suelo se presenta una erosión total 28.14 toneladas por hectárea por año, lo que significa que es una erosión moderada de acuerdo con la clasificación presentada anteriormente (erosión hídrica actual: 1.1369 toneladas/hectárea por año - Erosión eólica actual: 27.0015 toneladas/hectárea por año).

La erosión total potencial calculada es de 56.36 toneladas/hectárea por año (erosión hídrica potencial: 11.36 toneladas/hectárea por año y la Erosión eólica potencial: 45.0025 toneladas/hectárea por año).

Lo anterior indica que se perderían 56.36 toneladas/hectárea por año en el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales bajo el supuesto de remover la vegetación y sin implementar prácticas de conservación de suelos.

Por lo tanto en las 5.75595 hectáreas sujetas a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, ~~sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos, se estarían perdiendo 324.41 ton/año, es decir, sería el equivalente a perder una lámina de suelo de 32.441 mm/año.~~

Para mitigar este efecto se propone la construcción temporal de presas filtrantes que tienen una capacidad de retención de las partículas de suelo. Estas presas filtrantes serán construidas siguiendo las curvas de nivel del predio, las cuales tienen una longitud y distancia entre ellas variable dentro del terreno.

Se indica que volumen retenido por cada presa será diferente, toda vez que las longitudes de cada una lo son y las longitudes de retención también; para el cálculo de la retención de suelo de las presas filtrantes se consideró, de acuerdo a la bibliografía consultada, que por cada m³, se tienen 1.3 toneladas de tierra seca no compactada, obteniendo los siguientes resultados:



CURVA (m/100m)	DISTANCIA PARRAÑO (m)	LONGITUD TOTAL DE LA PRESA (m)	LONGITUD	SEDMENTO
			COMPENSADA POR PENDIENTE DEL SEDIMENTO RETENIDO (m)	RETENIDO (Ton)
1831	82.00	241.83	95.13	2375.89
1833	78.00	271.90	22.52	1781.56
TOTAL	160.78	513.73	117.65	4157.45

Tenemos entonces que en las 5.75595 ha sujetas a evaluación por cambio de uso de suelo en terrenos forestales, bajo el supuesto de remover la vegetación sin implementar prácticas de conservación de suelos, potencialmente se perderían por 324.41 ton/año; si consideramos que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales se pretende realizar en 5 años, la erosión potencial total por el plazo de ejecución del proyecto será de 1,622.05 toneladas, sin embargo el suelo total retenido con las obras propuestas será de de 4,157.45 toneladas; es decir el 256.31% más de lo potencialmente posible a erosionarse.

Es claro que no se provoca la erosión del suelo con la correcta ejecución del cambio de uso de suelo en terrenos forestales la cual incluye la aplicación de todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales.

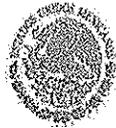
Adicional a lo anterior, se proponen las siguientes medidas de mitigación para el recurso suelo:

- *No exponer por periodos prolongados el suelo desmontado (desnudo) a las radiaciones solares para evitar su deshidratación y la formación de estructuras laminares que dan origen a la formación de canalillos cuando se presentan lluvias torrenciales.*
- *Se deberá dar prioridad al diseño y construcción de las áreas verdes que se establecerán al interior del nuevo proyecto, con la finalidad de asegurar la permanencia del suelo vegetal existente.*
- *El desmonte se realizará sujetándose a las necesidades del inversionista, dando prioridad al desmonte de toda el área a urbanizar (construcción de vialidades internas), sin que ello implique el desmonte total de las etapas de trabajo previamente definidas.*
- *La compactación queda restringida únicamente a las áreas expresamente destinadas para el proyecto denominado "Torre de Piedra Residencial Palmares".*
- *El desplazamiento de los vehículos y maquinaria pesada dentro del predio, quedará restringido únicamente a las áreas expresamente destinadas para el proyecto "Torre de Piedra Residencial Palmares", y a los caminos previamente señalados, trazados y acondicionados para acceder al área de trabajo.*

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la segunda de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto a que, con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, no se provocará la erosión de los suelos.

3.- Por lo que corresponde al **tercero de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación





de demostrar que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Con base al DOF, 2003, la subcuenca Río Querétaro, comprendida desde el origen del Río Querétaro hasta donde se localiza la Estación Hidrométrica Ameche, tiene una superficie de aportación de 2,255 kilómetros cuadrados. Se encuentra delimitada por las siguientes regiones y cuencas hidrológicas: al Norte por la cuenca Río La Laja 1, al Sur por las cuencas Río Lerma 3 y Río Lerma 4, al Este por la Región Hidrológica número 26 Pánuco y al Oeste por la cuenca Río la Laja 2.

El Río Querétaro se origina en el Cerro del Astillero, en el Estado del mismo nombre, que fluye en dirección Oeste y hasta donde se localiza la Estación Hidrométrica Ameche tiene como principales aportadores al Río El Pueblito y al Arroyo Jurica.

Su escurrimiento natural medio anual es 128.9 hm³, su coeficiente de escurrimiento es 0.08, su precipitación media anual es 714.52 mm; no tiene escurrimiento aguas arriba, el escurrimiento aguas abajo es de 22.9; el volumen comprometido aguas abajo es 23.8; su disponibilidad de agua es -0.7 y se clasifica como con DÉFICIT.

La microcuenca San José El Alto ocupa principalmente el municipio de Querétaro, y una pequeña porción se localiza en el municipio de El Marqués; tiene una superficie total de 7,766 hectáreas; su longitud perimetral es de 46,951 km; su drenaje se ha desarrollado de manera moderada; como se ilustra en la figura su condición topográfica ha llevado a la formación de escurrimientos intermitente y efimeros, cuyo cauce natural de algunos se convierte en drenes urbanos al internarse a la ciudad, la corriente principal de la microcuenca, es el Arroyo Jurica, el cual se encuentra contaminado por la descarga de aguas residuales domésticas de Jurica y Juriquilla, mismas que en esa condición son tributadas al río Querétaro.

La microcuenca queda inmersa dentro de tres acuíferos que son Acuífero Valle de Buenavista, Acuífero Valle de Amazcala y Acuífero Valle de Querétaro, éste acuífero se caracteriza por ocupar la mayor extensión y tiene una notable importancia a nivel estatal, debido a la gran demanda de agua requerida para abastecer a la capital. Este valle está limitado al norte por el parteaguas que lo separa del acuífero Valle de Buenavista, en tanto al oriente y al occidente sus límites son sierras alargadas en dirección NS, que han sido consideradas por CEA-UAQ (2002), fronteras de flujo.

El acuífero del valle de Querétaro, el cual tiene una extensión de 484 km², se ubica en la porción suroccidental del estado; actualmente se tienen vedas para el aprovechamiento de agua del subsuelo desde el año de 1949 mediante Decreto oficial publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 13 de noviembre de 1957, 17 de marzo de 1964; 24 de septiembre de 1964 y 30 de diciembre de 1957 que señalan que por causa de interés público y para protección de los mantos acuíferos se establece veda por tiempo indefinido, dentro de los municipios de Querétaro, Corregidora y El Marques. Respecto a los decretos de reserva o reglamento no existe antecedente de alguna publicación en el Diario Oficial de la Federación, existiendo únicamente a nivel de propuesta y mediante el Comité Técnico de Agua Subterránea (COTAS) del acuífero valle de Querétaro. Con relación a las zonas de disponibilidad de acuerdo a la Ley Federal de Derechos, los municipios que abarca el acuífero, son: Querétaro, Corregidora y El Marqués, que se ubican en las zonas de disponibilidad 2 y 3 respectivamente (DOF, 2009).





El acuífero Valle de Querétaro es anisotrópico ya que está formado por una serie de depósitos agranulares y de derrames volcánicos lo cual modifica las condiciones del paso de agua a través de su estructura, ya sea en medios granulares o en medios fracturados; estudios realizados por la CONAGUA estimaron que el agua de los diversos valles de Querétaro, es en general de buena calidad para consumo humano, excelente para el abrevadero y apropiada para riego agrícola (DOF, 2009).

El predio objeto del presente estudio, se localiza en la parte baja de la microcuenca San José El Alto, la cual forma parte de la Cuenca Río Laja (12H). A manera de ilustración, se hará mención a la cuenca del río Laja y la Subcuenca del río Apaseo y su ubicación en el estado, la Cuenca del río Laja comprende los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan, Querétaro y parte de Colón, con una superficie de 2 mil 243.60 km², lo que representa el 19.61% de la superficie total. Los escurrimientos en esta zona son escasos y poco caudalosos, entre ellos se encuentran los ríos Querétaro y El Pueblito. Las subcuencas intermedias son La Presa Ignacio Allende, Río Laja-Celaya y Río Apaseo.

El estudio hidrológico realizado para el conjunto predial Parcela 42 Z-1 P1/2 y Parcela 53 Z-1 P1/2 ambas del Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro, Qro., donde se pretende el proyecto "Torre de Piedra Residencial Palmares" con superficie total de 9.415355 ha, se llevó a cabo mediante las metodologías avaladas por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) Delegación Querétaro.

Es importante destacar que al interior de la superficie total del predio (superficie sujeta al procedimiento de evaluación por cambio de uso de suelo en terrenos forestales), no se cuenta con la existencia de ningún tipo de corriente.

De acuerdo a la estimación de la cantidad de agua capturada dentro del conjunto predial que nos ocupa, en la superficie en donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y ejecutar el proyecto que nos ocupa, la cantidad de agua capturada en el área es de: 1.245 e-10 m³/ha, por lo que la cantidad que se verá afectada en la superficie solicitada de CUSTF será de 7.16616 e-10 m³.

Esta cantidad es muy pequeña, sin embargo, se propone como medida de mitigación realizar la construcción de un bordo individual a cada ejemplar arbóreo o arbustivo proveniente del programa de rescate y reubicación y en su caso de aquellos que sean respetados por encontrarse dentro de las áreas verdes del proyecto. Dicho cajón tendrá medidas de 1m x 1m x 0.30m.

~~El cálculo realizado respecto de la captación de agua que se tendrá con esta medida, indica que se estará reteniendo e infiltrando 9.9 m³ de agua, cantidad significativamente mayor que la que se dejaría de captar por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.~~

Así mismo y de acuerdo con la información presentada de la Carta Estatal de Hidrología Subterránea, los terrenos forestales en donde se pretende establecer el presente proyecto, se ubican dentro de la unidad geohidrológica constituida por material no consolidado con posibilidades bajas de contener agua subterránea económicamente explotable.

Los resultados obtenidos del estudio hidrológico muestran que los incrementos de gasto y volumen generados por el cambio de uso de suelo de forestal a urbano en la subcuenca donde se ubica el conjunto predial, para un período de retorno de 50 años, el gasto a regular en condiciones futuras va de 1.4 a 2.56 m³/s.





De lo anterior se proponen la siguiente medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales sobre el recurso agua:

- En los suelos arcillosos de mal drenaje, y que sean destinados para área verde, en cada individuo vegetal que se localice ahí por reubicación se construirá una terraza individual, disminuyendo con ello los volúmenes de escorrentía de agua que generará el cambio de uso de suelo en condiciones futura (con proyecto); y el resto se captará por la superficie revegetada que fungirá como área verde hasta el punto de saturación por humedad natural.

Tomando en cuenta todas y cada una de las consideraciones arriba descritas tenemos que al realizarse el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, resultaría inevitable un incremento en el escurrimiento de las aguas, de la misma forma, se verá alterada la capacidad de infiltración, que aun cuando es mínima de 1.245×10^{-10} m³/ha que arrojan un total de 10.4 m³/ha en toda la superficie solicitada para el cambio de uso de suelo.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la tercera de las hipótesis normativas que establece el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

4.- Por lo que corresponde al cuarto de los supuestos arriba referidos, referente a la obligación de demostrar que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

El predio objeto de estudio cuenta con una superficie total de 94,153.55 m² en dicha superficie se tiene considerado realizar las siguientes actividades:

- La construcción de 96 departamentos distribuidos en 8 torres, quedando un total de 12 departamentos por torre, dicha proyección representa el 8.63% del total de área vendible.
- La construcción de 256 unidades habitacionales en lotes cuya superficie promedio es de 152 m²; es decir, lotes de 8 m de frente por 12 m de fondo.
- Dos áreas comerciales que en conjunto suman una superficie total de: 0.698 ha, las cuales se ubicaran en la parte norte del polígono general, mismas que serán divididas por el acceso único al Nuevo Fraccionamiento.

Considerando que las características estructurales de las especies existentes son de poco o nulo interés para la industria del aserrío, fue determinado que el uso potencial que las especies pueden tener, es para la producción de leña.

Partiendo de ello, se realizó la estimación del volumen promedio de madera que se producirá con el cambio de uso de suelo, resultando un volumen de: 4.4208 m³ V.T.A.; de la misma manera, el costo promedio del m³ de leña para la región, se calculó en \$729.12 pesos. Lo que arroja un valor económico total de: \$3,229.70 pesos.

El valor económico estimado para la fauna silvestre que se encontró dentro del predio, se basa en un valor de mercado, arrojando una cantidad total de: \$14,765.00 pesos.





El valor estimado de las especies vegetales que no generan volumen, se calculó en \$55,425.00 pesos.

Finalmente, tenemos que los costos reales de las especies vegetales y de fauna silvestre presentes en el predio ascienden a \$73,419.70 pesos, si este se vendiera todo en un mismo momento. Bajo el entendido de que si se tuviera que restaurar el predio, el costo de esta actividad sería de \$41,762.91 pesos.

Bajo este concepto y a pesar de la importancia socio-económica de la biodiversidad y los servicios de los ecosistemas, sus valores no se ven reflejados de forma real por la ausencia de un mercado que permita conocer la demanda de los servicios ecosistémicos, pues la biodiversidad va más allá de la provisión de materiales y medios de vida, incluye la seguridad, la resiliencia, las relaciones sociales, la salud y las libertades y opciones.

La inversión del proyecto será de \$400,000,000.00 pesos, y su ejecución permitirá la creación de 400 empleos directos en operación, 200 empleos directos en construcción y más de 600 empleos indirectos, lo que proporcionará sin duda una mejora en la economía familiar de los empleados. Con dicha inversión, se estima obtener después de iniciada la operación del proyecto una utilidad del 32% que equivale a \$128,000,000.00 pesos anuales por un periodo de cinco años.

Con base en los cálculos realizados por la venta conjunta de los productos maderables y no maderables; incluyendo a la fauna, se tendría una cantidad única y total de \$73,419.70 pesos que comparada con la utilidad estimada una vez iniciada la operación del proyecto de \$128 MP (Millones de pesos) anuales por un periodo de 5 años, es indudable que el nuevo proyecto resulta ser más productivo a largo plazo; y que ambos valores son mayores al costo de restauración del área si esta sufriera afectación con la remoción de su vegetación y despalme de suelo el cual es de \$40,956.87 pesos.

Con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta hipótesis normativa establecida por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstas ha quedado técnicamente demostrado que el uso alternativo del suelo que se propone es más productivo a largo plazo.

- v. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafos segundo y tercero, de la LGDFS, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 117, párrafos, segundo y tercero, establecen:

En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la autoridad deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las propuestas y observaciones planteadas por los miembros del Consejo Estatal Forestal.

No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años, a menos que se acredite fehacientemente a la Secretaría que el ecosistema se ha regenerado totalmente, mediante los mecanismos que para tal efecto se establezcan en el reglamento correspondiente.

Por lo que corresponde a la opinión técnica del Consejo Forestal del Estado de Querétaro,





mediante oficio número DJ/049/2015 de fecha 15 de septiembre de 2015, recibido la misma fecha en esta Delegación Federal, se emitió el acta de la Quincuagésima sexta reunión de dicho Consejo, celebrada el día 08 de septiembre de 2015, el Consejo emitió opinión favorable para el cambio de uso de suelo del proyecto que nos ocupa en el siguiente sentido *"El consejo emite opinión favorable en virtud de que demuestra cuantitativamente que no se comprometen los cuatro criterios de excepcionalidad"*.

Por lo que corresponde a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años, se advierte que la misma no es aplicable al presente caso, en virtud de que no se observó que el predio en cuestión hubiere sido incendiado, tal y como se desprende del informe de la visita técnica realizada en el sitio del proyecto, en la que se constató que: no se observó afectación de la vegetación forestal por algún incendio forestal.

- vi. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafo cuarto, de la LGDFS, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación forestal afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, así como atender lo que dispongan los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, derivado de la revisión del expediente del proyecto que nos ocupa se encontró lo siguiente:

Anexo a la Información complementaria del trámite que nos ocupa, el promovente exhibió un "Programa de rescate y reubicación de vegetación" para el proyecto denominado "Torre de Piedra Residencial Palmares", Municipio de Querétaro, Qro., dicho programa se anexa al presente resolutivo

En lo que corresponde a lo dispuesto por los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), Bajo la propuesta del presente ordenamiento, la ubicación del predio corresponde a la UGA 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro".

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), el área donde se localiza el predio se ubica dentro de la UGA número 100, correspondiéndole el lineamiento 100, que a la letra dice: Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos e impactos ambientales, en concordancia con el crecimiento natural de la población, y a la normatividad e instrumentos de planeación urbana vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal.

Plan Parcial de Desarrollo para la Delegación Municipal Epigmenio González. El área urbanizable del proyecto referido, está vinculado con los usos y destinos establecidos en el plane de desarrollo urbano que fue aprobado para la zona, el cual busca un ordenamiento del crecimiento urbano de acuerdo a las políticas de desarrollo poblacional que el estado ha delineado; por lo cual el uso propuesto para el predio que integra este proyecto de desarrollo urbano es coincidente con el uso de suelo que le fue asignado; es así que de acuerdo a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación municipal Epigmenio González, en el municipio de Querétaro, estado de Querétaro, define al predio con Uso de Suelo Habitacional a Corto Plazo (H2) (CP), con lo cual se complementa el uso que se propone; este desarrollo urbano vendrá a consolidar la estructura urbana proyectada para el área, la cual ha sido planteada como la integración de subcentros urbanos que alojarán estructuras con mezcla de usos desarrollando principalmente vivienda, comercio y servicios,



todo ello bajo un concepto de armonía con el medio ambiente que caracteriza a la zona

- vii. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 118 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 123 y 124 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se avocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio N° F.22.01.02/1796/15 de fecha 05 de octubre de 2015, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$209,553.84 (doscientos nueve mil quinientos cincuenta y tres pesos 84/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 14.97 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

- viii. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante ESCRITO LIBRE de fecha 19 de octubre de 2015, recibido en esta Delegación Federal el 21 de octubre de 2015, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 209,553.84 (doscientos nueve mil quinientos cincuenta y tres pesos 84/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 14.97 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, para aplicar preferentemente en el estado de Querétaro.

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.77 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado "**TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES**", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, promovido por MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., bajo los siguientes:

TERMINOS

- i. El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Matorral crasicaule y el cambio de uso de suelo que se autoriza, se desarrollará en la superficie que se encuentra delimitada por las coordenadas UTM siguientes:

POLÍGONO: POLÍGONO FORESTAL ÚNICO





VERTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	350924	2285674
2	350934	2285674
3	351008	2285685
4	351011	2285689
5	351015	2285688
6	351018	2285682
7	351112	2285689
8	351141	2285700
9	351118	2285878
10	350903	2285857
11	350924	2285674

POLÍGONO: POLIGONO FORESTAL 1

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	350973	2285467
2	350993	2285469
3	350992	2285474
4	350985	2285484
5	350994	2285491
6	351007	2285484
7	351023	2285487
8	351026	2285509
9	351023	2285511
10	351021	2285512
11	351018	2285520
12	350994	2285512
13	350976	2285505
14	350965	2285489
15	350973	2285467

POLÍGONO: POLIGONO FORESTAL 2

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	350940	2285528
2	350971	2285516
3	350978	2285518
4	350985	2285514
5	350996	2285516
6	351010	2285522
7	351017	2285532
8	351004	2285545
9	351008	2285565
10	351023	2285571
11	351027	2285575
12	351018	2285575
13	351018	2285594
14	351023	2285605
15	351041	2285612
16	351050	2285604



VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
17	351063	2285607
18	351058	2285628
19	351066	2285643
20	351067	2285660
21	351060	2285679
22	350925	2285666
23	350940	2285528

- ii. Los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y el Código de Identificación para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas forestales son los siguientes:

PREDIO AFECTADO: PARCELA 42 Z-1 P1/2 EJIDO EL SALITRE

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-22-014-TPI-001/16

ESPECIE	VOLÚMEN	UNIDAD DE MEDIDA
Prosopis laevigata	4.4296	Metros cúbicos v.t.a.

- iii. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.
- iv. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- v. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- vi. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 123 Bis de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el





Término XV de este Resolutivo.

- vii. Deberá construir las dos presas filtrantes con las siguientes dimensiones: a) altura de 0.50 m, b) ancho de 0.50 m y c) longitud variable de acuerdo con las curvas de nivel señaladas en el Estudio Técnico Justificativo, con el propósito de retener 4,157.45 toneladas de suelo a erosionarse con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.
- viii. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este resolutivo.
- ix. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- x. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XV de este Resolutivo.
- xi. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo.
- xii. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XV de este Resolutivo.
- xiii. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.
- xiv. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Delegación Federal, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XV de este Resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.
- xv. Se deberá presentar a esta Delegación Federal con copia a la Delegación de la Procuraduría



Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, informes semestrales y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.

- xvi. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Querétaro con copia a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.
- xvii. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 5 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- xviii. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de cinco años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- xix. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 40, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 16 fracciones VII y IX de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace de su conocimiento:

- I. Las personas morales denominadas INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., serán las únicas responsables ante la PROFEPA en el estado de Querétaro, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. Las personas morales denominadas INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., serán las únicas responsables de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.
- III. La Delegación de la PROFEPA en el estado de Querétaro, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- IV. Las personas morales denominadas INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., son las únicas titulares de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como



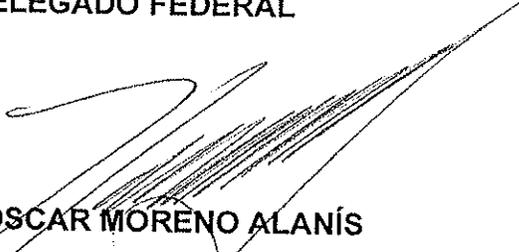
su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.

- v. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- vi. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES DENOMINADAS INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., la presente resolución del proyecto denominado "**TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES**", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL



LIC. OSCAR MORENO ALANÍS

"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

C.c.p.

- Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental.- México, D.F. marthagrivas@semamat.gob.mx
- Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- México, D.F. guadalupe.rivera@semarnat.gob.mx
- Secretaría de Desarrollo Agropecuario.- sedea@queretaro.gob.mx
- Secretaría de Desarrollo Sustentable.- sedesu@queretaro.gob.mx
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.- rrojias@queretaro.gob.mx
- Consejo Consultivo Forestal del Estado.- sedea@queretaro.gob.mx
- Delegación Federal de la Profepa.- jpna@profepa.gob.mx
- Gerencia Estatal de la CONAFOR.- queretaro@conafor.gob.mx
- Municipio de Querétaro
- Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua.- jorge.lopez@conagua.gob.mx
- Comisión Estatal de Aguas.eavedrop@ceaqueretaro.gob.mx
- Expediente ETJ 345

OMAR SV/MOP/HGAO

