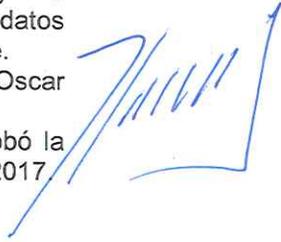


- I.- El nombre del área del cual es titular quien clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.
- II.- La identificación del documento del que se elabora la versión pública: Autorización de impacto ambiental. Trámite SEMARNAT-04-002-A.
- III.- Las partes o secciones clasificadas, así como 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 nombre del 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



Impacto

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ACUSE

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

Oficio No. F.22.01.01.01/1673/15 Santiago de Querétaro, Oro. a 12 de octubre de 2015

LIC. MIGUEL ÁNGEL VEGA CABRERA REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL IMPULSORA MEXICANA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Copia de 17 NOV. 2015

24115

3/11

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la sociedad mercantil denominada Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., a través del Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, en su carácter de representante legal, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Delegación Federal en Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto denominado "DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI", el cual pretende ubicarse en el Municipio de Querétaro, Qro.

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

Que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3º fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en lo relativo a que es expedido por el Órgano Administrativo competente y al artículo 13 del mismo cuerpo normativo que establece que la actuación de esta Delegación Federal en el procedimiento administrativo se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, a través del cual, se establecen las atribuciones de

M

f



"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI". Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

las Delegaciones de la Secretaría y en lo particular la fracción IX del mismo, en la que se indica que las Delegaciones Federales disponen de la atribución para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad particular que le presenten los particulares.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P, promovida por la persona moral denominada **Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.** respecto del proyecto denominado "**DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI**", el cual pretende ubicarse en el Municipio de Querétaro, Qro., que para efectos del presente resolutivo serán identificados como el **promovente** y el **proyecto** respectivamente, y

## RESULTANDO

- 1.- Que en fecha 04 de diciembre de 2014, fue recibida en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, mediante número de bitácora 22/MP-0018/12/14 y clave de proyecto 22QE2014UD059, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular correspondiente al proyecto "**DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI**", el cual pretende localizarse en el Municipio de Querétaro, Qro., para su correspondiente evaluación y dictamen en materia de Impacto Ambiental, como lo establecen los artículos 30 de la LGEEPA y 9 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).
- 2.- Que mediante oficio número F.22.01.01.01/2404/14 de fecha 04 de diciembre de 2014, esta Delegación Federal remitió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, para su conocimiento, un CD que contiene la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación Federal del proyecto.
- 3.- Que en fecha 11 de diciembre de 2014, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA, esta Delegación Federal publicó en la Gaceta Ecológica No. 60 del año 2014, la solicitud de autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación del proyecto.
- 4.- Que en fecha 16 de diciembre de 2014 el **promovente** ingreso a esta Delegación Federal, mediante correspondencia QRO/2014-0001609, la página del periódico "*Diario de Querétaro*", de fecha miércoles 10 de diciembre de 2014, donde se realizó la publicación de un extracto del proyecto considerando los requisitos contenidos en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
- 5.- Que con fundamento en el artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, mediante oficio número F.22.01.01.01/2548/14 de fecha 19 de diciembre de 2014 notificado al **promovente** el día 23 de enero de 2015, se le apercibió con el fin de que integrara la información de forma necesaria para la procedencia de su solicitud.
- 6.- Que en fecha 14 de enero de 2015, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la LGEEPA, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público en el Centro Documental, ubicado en Av. Ignacio Pérez No. 50 Sur, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro.
- 7.- Que con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto, y mediante el oficio número



F.22.01.01.01/0115/15 de fecha 19 de enero de 2015 notificado el día 23 del mismo mes y año, se requirió a la Presidencia Municipal de Querétaro manifestará lo que a su derecho conviniera respecto del **proyecto**.

- 8.- Que en fecha 10 de febrero de 2015 esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro, emitió su opinión en materia jurídica acerca de la Manifestación de Impacto Ambiental, en la que se indicó, respecto de la documentación presentada y su análisis en cuanto al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos y preceptos legales exigidos por la ley de la materia, que la MIA-P es **jurídicamente procedente**.
- 9.- Que mediante correspondencia QRO/2015-0000305 de fecha 18 de febrero de 2015, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, mediante oficio No. SEDESU/DGDUE/DEM/0218/2015 de fecha 10 de febrero de 2015, emitió su opinión técnica respecto al **proyecto** denominado "DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro.
- 10.- Que con fundamento en el artículo 22 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y mediante el oficio número F.22.01.01.01/0472/15 de fecha 11 de marzo de 2015 notificado el día 05 de junio de 2015, se requirieron al **promovente** aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la MIA-P.
- 11.- Que mediante correspondencia QRO/2015-0001238 de fecha 09 de junio de 2015, recibida en esta Delegación Federal en fecha 10 de junio del mismo año, con fundamento en lo previsto en el artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo el **promovente** solicitó una prórroga para dar cumplimiento a la información que le fue solicitada mediante el oficio listado en el resultando que precede.
- 12.- Que en fecha 13 de julio de 2015 esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro, mediante oficio número F.22.01.01.01/1268/15 notificado el día 29 de julio de 2015, le informo al **promovente** que su solicitud de prórroga era improcedente.
- 13.- Que mediante correspondencia número QRO/2015-0001490 de fecha 18 de agosto de 2015, el **promovente** ingreso información con la que pretendo dar cumplimiento a la prevención que le fue realizada mediante el oficio número F.22.01.01.01/0472/14, individualizado en el resultando 10.
- 14.- Que con el **proyecto** se pretende realizar cambio de uso de suelo en una superficie de 60.8259 ha, delimitada por las siguientes coordenadas UTM datum WGS84:

**Coordenadas de los polígonos forestales**

**POLÍGONO 1** Fracción cuarta de la Ex-Hacienda Menchaca (antes Salomón Nizri).

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	358947	2285465	16	359266	2285224	31	358901	2285040
2	359058	2285491	17	359137	2285152	32	358884	2285032
3	359317	2285533	18	359124	2285146	33	358867	2285024
4	359384	2285539	19	359108	2285138	34	358850	2285017
5	359574	2285541	20	359090	2285129	35	358834	2285010
6	359447	2285278	21	359073	2285121	36	358818	2285004
7	359431	2285276	22	359056	2285113	37	358801	2284998





8	359418	2285273	23	359039	2285105	38	358785	2284993
9	359400	2285270	24	359021	2285097	39	358768	2284989
10	359388	2285267	25	359004	2285089	40	358752	2284985
11	359374	2285263	26	358987	2285081	41	358734	2284982
12	359355	2285258	27	358970	2285073	42	358717	2284979
13	359340	2285254	28	358953	2285065	43	358700	2284976
14	359315	2285245	29	358935	2285056	44	358687	2284975
15	359293	2285236	30	358918	2285048			

POLÍGONO 2 Fracción cuarta de la Ex-Hacienda Menchaca (antes Salomón Nizri).

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	359405	2285198	18	358856	2284954	35	359150	2285091
2	359310	2285020	19	358874	2284962	36	359166	2285099
3	359195	2284779	20	358892	2284970	37	359184	2285107
4	359095	2284571	21	358909	2284978	38	359200	2285115
5	358822	2284720	22	358926	2284986	39	359218	2285123
6	358612	2284834	23	358944	2284994	40	359235	2285132
7	358654	2284913	24	358961	2285002	41	359253	2285140
8	358669	2284914	25	358979	2285011	42	359270	2285148
9	358688	2284915	26	358996	2285019	43	359289	2285157
10	358707	2284917	27	359013	2285027	44	359306	2285165
11	358726	2284919	28	359030	2285035	45	359322	2285172
12	358745	2284923	29	359047	2285043	46	359340	2285179
13	358764	2284927	30	359064	2285051	47	359359	2285185
14	358783	2284931	31	359081	2285059	48	359379	2285192
15	358802	2284936	32	359098	2285067	49	359398	2285197
16	358820	2284941	33	359116	2285075			
17	358838	2284948	34	359133	2285083			

POLÍGONO 1 Fracción A de la Ex-Hacienda Menchaca (antes Tuachi).

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	360109	2285601	30	359589	2285301	59	359490	2285282
2	360107	2285532	31	359579	2285297	60	359487	2285282
3	360072	2285535	32	359574	2285295	61	359485	2285282
4	360070	2285503	33	359569	2285294	62	359482	2285282
5	360110	2285501	34	359564	2285292	63	359480	2285282
6	360106	2285389	35	359559	2285291	64	359476	2285281
7	359901	2285389	36	359556	2285290	65	359474	2285281
8	359890	2285389	37	359553	2285289	66	359471	2285281
9	359884	2285389	38	359549	2285288	67	359468	2285280
10	359878	2285388	39	359543	2285287	68	359465	2285280

"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI".  
Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000  
Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 4 de 75





11	359868	2285388	40	359540	2285287	69	359463	2285280
12	359863	2285387	41	359537	2285286	70	359460	2285280
13	359857	2285387	42	359535	2285286	71	359458	2285279
14	359848	2285386	43	359533	2285285	72	359455	2285279
15	359841	2285385	44	359531	2285285	73	359453	2285279
16	359835	2285384	45	359528	2285285	74	359452	2285279
17	359828	2285384	46	359526	2285285	75	359451	2285279
18	359821	2285382	47	359523	2285284	76	359451	2285278
19	359817	2285382	48	359521	2285284	77	359447	2285278
20	359810	2285381	49	359520	2285284	78	359574	2285541
21	359802	2285379	50	359515	2285284	79	359694	2285541
22	359794	2285377	51	359513	2285283	80	359752	2285543
23	359784	2285375	52	359510	2285283	81	359863	2285544
24	359776	2285373	53	359508	2285283	82	359952	2285560
25	359766	2285371	54	359506	2285283	83	360022	2285575
26	359751	2285366	55	359503	2285283	84	360056	2285578
27	359740	2285363	56	359500	2285283	85	360109	2285601
28	359729	2285359	57	359498	2285283			
29	359702	2285349	58	359493	2285282			

POLIGONO 2 Fracción A de la Ex-Hacienda Menchaca (antes Tuachi).

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	359590	2285270	25	360105	2285360	49	359962	2285191
2	359595	2285272	26	360103	2285307	50	359958	2285194
3	359601	2285274	27	360099	2285303	51	359951	2285197
4	359714	2285322	28	360091	2285295	52	359946	2285200
5	359724	2285326	29	360085	2285288	53	359942	2285202
6	359730	2285328	30	360079	2285281	54	359938	2285204
7	359736	2285330	31	360072	2285271	55	359933	2285206
8	359749	2285335	32	360068	2285265	56	359924	2285211
9	359757	2285338	33	360064	2285258	57	359917	2285214
10	359771	2285342	34	360060	2285250	58	359908	2285217
11	359781	2285344	35	360055	2285240	59	359897	2285221
12	359788	2285346	36	360052	2285232	60	359892	2285223
13	359794	2285348	37	360050	2285226	61	359886	2285225
14	359808	2285351	38	360047	2285216	62	359878	2285227
15	359817	2285352	39	360044	2285206	63	359875	2285228
16	359827	2285354	40	360042	2285198	64	359872	2285229
17	359834	2285355	41	360041	2285194	65	359859	2285232
18	359843	2285356	42	360040	2285187	66	359853	2285233
19	359849	2285357	43	360040	2285182	67	359849	2285234
20	359856	2285358	44	360039	2285180	68	359844	2285235

"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI".  
Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.





21	359863	2285358	45	360039	2285178	69	359843	2285235
22	359878	2285359	46	360039	2285176	70	359613	2285267
23	359890	2285360	47	359971	2285186			
24	359900	2285360	48	359966	2285188			

**POLÍGONO 3 Fracción A de la Ex-Hacienda Menchaca (antes Tuachi).**

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	360070	2285172	10	360078	2285215	19	360092	2285245
2	360070	2285178	11	360081	2285222	20	360093	2285247
3	360071	2285183	12	360083	2285226	21	360095	2285250
4	360072	2285188	13	360084	2285230	22	360097	2285253
5	360073	2285194	14	360086	2285233	23	360099	2285255
6	360073	2285197	15	360087	2285235	24	360100	2285257
7	360075	2285202	16	360088	2285237	25	360100	2285258
8	360075	2285205	17	360089	2285239	26	360101	2285259
9	360077	2285211	18	360090	2285242	27	360098	2285168

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

**CONSIDERANDO**

- I. Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26 y 32 Bis fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5° fracción X, 28 primer párrafo, fracción VII, 30 párrafo primero, 35 párrafos primero, segundo y último y 35 Bis primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4° fracción I, 5° inciso O), 9° primer párrafo, 12, 17, 38, 44 y 45 fracción II del Reglamento de la Ley antes mencionada en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 2° fracción XXIX, 38, 39 y 40 fracción IX, apartados del Reglamento Interior de la SEMARNAT.
- II. Que el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA), es el mecanismo de carácter preventivo previsto por la LGEEPA mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objeto de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

Para cumplir con este fin, de acuerdo a lo establecido en los artículos 28 fracción VII de la LGEEPA y 5° inciso O) de su REIA, que se listan en lo subsecuente, el promovente presentó una MIA en su modalidad Particular:

*Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine*

**"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI".**  
Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000  
Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 6 de 75



el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

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

...  
"Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

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

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

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

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

Modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del último párrafo del artículo 11 del REIA, al no encuadrar en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto.

III. Que una vez integrado el expediente relativo al proyecto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, este fue puesto a disposición del público conforme lo indicado en el Resultado 6 del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Ahora bien al momento de elaborar la presente resolución, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública referentes al proyecto.



- IV. Que esta Delegación Federal, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Delegación Federal se deberá sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico del Territorio, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se deberán evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en él o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman. Por lo que esta Delegación Federal procede a dar inicio a la evaluación de la MIA-P del proyecto, tal como lo dispone el artículo de mérito y en términos de lo que establece el REIA para tales efectos.
- V. Que de conformidad con lo que dispone el citado artículo 35 en su primer párrafo de la LGEEPA, esta Delegación Federal analizó que la MIA-P se ajustara a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del REIA en los siguientes términos:

#### Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación al promovente de incluir en la MIA-P que someta a evaluación, una descripción del proyecto. Así las cosas, una vez analizada la información presentada en la MIA-P se tienen las siguientes observaciones:

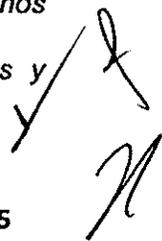
- 1) El proyecto pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 60.8259591 hectáreas que sustentan vegetación de matorral crasicaule en el Municipio de Querétaro Qro.
- 2) En cuanto a la selección del sitio, el promovente indicó lo siguiente:
  - Este predio se ubica en la UGA 267 denominada Zona conurbada de la Ciudad de Querétaro, incluida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, el cual se origina como el principal elemento de política ambiental en donde se establecen estrategias, lineamientos y acciones que deberán observarse previo al otorgamiento de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, dictámenes y toda resolución de los tres órdenes de gobierno, en este contexto el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional hace permisible el uso urbano dentro del conjunto predial.
  - No existe declaratoria para ser considerados estos terrenos en alguna categoría, toda vez que esta fuera de algún área natural protegida en cualquiera de sus modalidades tanto de carácter federal, estatal o municipal, sin embargo la parte promovente ha generado compromisos para destinar una superficie importante de estos predios a la conservación lo cual se abordará en capítulos posteriores.
  - Se localiza totalmente fuera de áreas terrestres prioritarias, áreas hidrológicas prioritarias o áreas de interés para la conservación de las aves.
  - No forma parte de algún ecosistema considerado como frágil o de manejo restringido.
  - Cumple con los cuatro de excepcionalidad establecidos en la normatividad forestal y con los criterios de impacto ambiental que permiten en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
  - Se trata de un terreno poco ondulado y sin riesgo de inundación, hundimientos y deslizamientos de tierra.



"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI".  
Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000  
Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 8 de 75



- La unidad ambiental sobre la cual se ubica el predio de estudio, en términos generales, se encuentran en proceso de transformación, ya que las actividades locales han mermado la calidad del ecosistema, encontrándose actualmente en un estado de fragmentación, lo que es indicativo de que los componentes de dicho ecosistema han sido impactados, teniendo como principal causa la acción antropogénica.
  - La explotación forestal no representa un interés económico para sus poseedores, ya que las especies vegetales que en estos predios se encuentran, no reúnen las características estructurales que las hagan susceptibles de un aprovechamiento planificado, situación que nulifica el interés comercial de la industria forestal, al no poder obtener productos y subproductos que demanda el mercado en esta materia.
  - Este predio carece de cualquier interés económico de sus poseedores para ser destinado al desarrollo de agricultura y ganadería, ya que está plenamente comprobado que estas actividades en la zona, no ofrecen la rentabilidad que de ellas se espera, debido principalmente a que los terrenos no cuentan con la aptitud para ser dedicados a esas actividades, por el contrario, al ser utilizados en condiciones diferentes a su aptitud natural, tendrán como consecuencia un deterioro permanente de sus recursos.
  - La superficie propuesta para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de terrenos forestales a uso urbano, es compatible con el uso de suelo que se le ha asignado a estos terrenos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, Qro., por lo que no existe oposición entre el cambio de uso de suelo solicitado y el que le ha sido asignado a estos terrenos en los planes de ordenamiento municipal.
  - El valor del suelo (pesos por hectárea) representa mayor beneficio económico para la empresa poseedora al destinarse al fin propuesto que mantenerlo en las condiciones actuales, pues no le representa un beneficio tangible que indica directamente en su economía.
  - Desde el punto de vista geológico, a la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo, le subyace una litología constituida básicamente de Rocas Igneas, situación que le confiere una gran estabilidad para el proyecto urbano, teniendo ventajas primordiales sobre otras estructuras si consideramos que, mantiene una alta resistencia, isotropía (cuando en un cuerpo las propiedades direccionales, como la dilatación térmica y la resistencia mecánica son las mismas en todas las direcciones) rigidez y densidad.
  - El conjunto predial se encuentra colindando con la infraestructura vial de la zona como el Anillo Vial Fray Junípero Serra y el Circuito Vial Universidades, por lo que se convierten en el eje de operación del proyecto ya que será garantía del acceso inmediato de los futuros habitantes de este desarrollo urbano evitando congestión vial.
- 3) Que en el predio, actualmente se encuentra cubierta de vegetación forestal correspondiente al matorral crasicaule de tipo subperme.
  - 4) La disponibilidad de los servicios públicos se encuentra muy próxima a la superficie que ha sido destinada para la construcción de este desarrollo urbano.
  - 5) Que el promovente integró un programa de manejo de residuos y emisiones a la atmósfera.
  - 6) Que el proyecto pretende realizarse en un lapso de tiempo de 5 años, abarcando las siguientes etapas:
    - a) Preparación del sitio





b) Construcción, operación y mantenimiento

**Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos Aplicables en Materia Ambiental, y en su caso, con la regulación de uso de suelo.**

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA, así como lo indicado en la fracción III del artículo 12 del REIA, establece la obligación de el **promoviente** para incluir en las Manifestaciones de Impacto Ambiental, en su modalidad Particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso de suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables.

Que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), el proyecto Desarrollo Habitacional, Comercial y de Servicios del Conjunto Predial Nizri-Tuachi queda incluido en la Región Ecológica 18.20 Unidad Ambiental Biofísica No. 52 denominada "Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo", con una política ambiental definida por la Restauración y Aprovechamiento Sustentable.

Al respecto, el **promoviente** estableció a la letra lo siguiente: *En la siguiente tabla se vinculan las acciones ambientales del proyecto con cada una de las estrategias previstas para la UAB. De la lista general de Estrategias definidas para la UAB. Se incluyen solo aquellas Estrategias y Acciones que son aplicables para el proyecto.*

No. de Estrategia	Definición de la Estrategia	Acciones	Vinculación con el Proyecto
1	Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad	Fomentar y consolidar las iniciativas de protección y conservación in situ, como las áreas naturales protegidas en los ámbitos federal, estatal y municipal de conservación ecológica de los centros de población, aquellas destinadas voluntariamente a la conservación y las designadas por su importancia a nivel internacional, incrementando el número de áreas que cuentan con un financiamiento garantizado para las acciones básicas de conservación	Señaladas 43-56-03.278 hectáreas a la protección de los recursos naturales, suelo y vegetación, esta superficie se ubica en el cerro de Las Cruces, con lo cual se crea una gran área de conservación compacta.
1		Reforzar los instrumentos y capacidades para prevenir y controlar los actos ilícitos contra los elementos de la biodiversidad.	Se prevé realizar una Vigilancia continua para evitar la perturbación de los recursos naturales (suelo, flora y fauna) dentro de las áreas de protección y aquellas que cuenten con





<p>Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad</p>	<p>Impulsar los esfuerzos de seguimiento (monitoreo) de la condición de los elementos de la biodiversidad nacional.</p>	<p>vegetación dentro del conjunto predial. Será elaborado el programa de manejo de las áreas de protección mediante el cual se implementará un programa de monitoreo de los recursos naturales que ahí se encuentren.</p>
	<p>Establecer y desarrollar por medio de la coordinación interinstitucional e intersectorial, las capacidades para la prevención, control, mitigación y seguimiento de emergencias, mediante el diseño y aplicación de programas específicos para eventos como huracanes, incendios forestales, mortandad de fauna, vulcanismo, sequía, e inundaciones y de adaptación al cambio climático.</p>	<p>Se llevará a cabo la construcción y mantenimiento de una brecha corta fuego de 3 metros de ancho sobre los linderos del área de protección.</p>
	<p>Fortalecer la conservación de los ecosistemas y las especies, en especial, de aquellas especies en riesgo.</p>	<p>Se llevará a cabo el rescate y reubicación de 300 mezquites (<i>Prosopis laevigata</i>); 200 palo dulce (<i>Eysenhardtia polystachya</i>); biznaga de chilitos (<i>Mammillaria magnimamma</i>) 2,838 ejemplares del órgano (<i>Stenocereus dumortieri</i>) se estarán reubicando 522 esquejes, considerando que de las especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 solo se encontró presencia de un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i>, este se estará rescatando y reubicando dentro de la superficie de conservación.  Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, (raquetas,</p>





			estacas, esquejes) el siguiente número de plantas: 2,000 garmbullos ( <i>Myrtillocactus geometrizans</i> ); 1,000 nopales ( <i>Opuntia sp.</i> ) y 3,000 palo xixote ( <i>Bursera fagaroides</i> ).
		Fomentar acciones para proteger y conservar los recursos hídricos, superficiales y del subsuelo, a partir de las cuencas hidrológicas en el territorio nacional.	Se construirá la obra de desalojo de los escurrimientos pluviales, con base a lo que ha dictaminado el organismo operador (CEA).
		Mejorar la detección y fortalecer la prevención y el combate de incendios forestales.	Retiro de los residuos provenientes del desmonte y despalle para ser confinados en sitios de disposición final que estén autorizados. Se llevará a cabo la construcción y mantenimiento de una brecha corta fuego de 3 metros de ancho sobre los linderos del área de protección. Promover campañas de conservación de la flora y la fauna.
		Celebrar convenios de concientización, con instituciones involucradas en la preservación de áreas naturales para promover y proponer que las zonas susceptibles de ser declaradas como área natural protegida sean inscritas legalmente, según corresponda. Asimismo, promover la elaboración de planes de manejo y el asesoramiento a los sujetos agrarios involucrados.	Será elaborado el programa de manejo de las áreas de protección en el cual se establecerán los acuerdos entre el promovente y la parte institucional para lograr la preservación de dichas áreas.
2		Promover la recuperación del tamaño de las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción, listadas la NORMA	Dado que en la toma de la muestra de campo para determinar la abundancia de flora se encontró un



*[Handwritten signature]*



	<p>Recuperación de especies en riesgo</p>	<p>Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, así como de aquellas indicadoras y/o emblemáticas cuya protección resulte en la conservación del hábitat de otras especies prioritarias y que puedan ser objeto de seguimiento (monitoreo).</p> <p>Formular directrices sobre traslocación de especies y programas de atención para las especies exóticas, así como para el control y erradicación de especies invasoras y plagas.</p>	<p>ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> lo que es indicativo de la presencia de esta especie enlistada en la NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 por lo que cualquier individuo que sea localizado dentro del área de cambio de uso de suelo será rescatado y reubicado en el área de protección.</p> <p>No se prevé la introducción de especies exóticas en cambio se tiene contemplado la reubicación de 300 mezquites (<i>Prosopis laevigata</i>); 200 palo dulce (<i>Eysenhardtia polystachya</i>); biznaga de chilitos (<i>Mammillaria magnimamma</i>) 2,838 ejemplares; del órgano (<i>Stenocereus dumortieri</i>) se estarán reubicando 522 esquejes, considerando que de las especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 solo se encontró presencia de un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i>, este se estará rescatando y reubicando dentro de la superficie de conservación.</p> <p>Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, (raquetas, estacas, esquejes) el siguiente número de plantas: 2,000 garambullos (<i>Myrtillocactus</i>)</p>
--	---	--	---





			<p>geometrízans); 1000 nopales (<i>Opuntia sp.</i>) y 3,000 palo xixote (<i>Bursera fagaroides</i>).</p>
		<p>Fomentar la recuperación de especies en riesgo mediante proyectos de reproducción, traslocación, repoblación y reintroducción, en el marco del Sistema de Unidades de Manejo para la Conservación de Vida Silvestre (UMA).</p>	<p>Dado que en la toma de la muestra de campo para determinar la abundancia de flora se encontró un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> lo que es indicativo de la presencia de esta especie enlistada en la NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 por lo que cualquier individuo que sea localizado dentro del área de cambio de uso de suelo será rescatado y reubicado en el área de protección.</p>
<p>3</p> <p>Cóncimiento, análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad.</p>		<p>Impulsar el desarrollo sustentable dentro de las áreas naturales protegidas y hacia fuera de ellas.</p>	<p>Será elaborado el programa de manejo que incluirá los mecanismos para el desarrollo y preservación de los diversos componentes que ahí se encuentran interactuando.</p>
		<p>Fortalecer en todos los niveles acciones de educación ambiental encaminadas a propiciar cambios de actitud y comportamiento en la sociedad frente a la biodiversidad.</p>	<p>Se tiene previsto promover campañas para la conservación de la flora y la fauna; Desplegar una serie de avisos para la protección de las especies forestales que serán reubicadas, los cuales pueden ser a través de medios impresos y mediante reuniones de comités vecinales.</p>
		<p>Monitorear especies silvestres para su conservación y aprovechamiento.</p>	<p>Las especies con características especiales serán rescatadas y reubicadas con la finalidad de promover su conservación y desarrollo.</p>



*[Handwritten signature]*



		Monitorear y evaluar las especies exóticas o invasoras.	Se propone llevar a cabo la plantación de especies nativas en las áreas verdes con la finalidad de evitar la introducción de especies exóticas o invasoras.
4	Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, recursos genéticos y recursos naturales	Fomentar el uso legal de los recursos genéticos y la distribución equitativa de los beneficios derivados de su uso.	Aun cuando no se prevé el uso y aprovechamiento directo de los recursos que se deriven del cambio de uso de suelo, en el caso que así fuera, se llevarán a cabo los trámites correspondientes para obtener la documentación correspondiente.
6	Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas	Promover el uso de agua residual tratada en los distritos de riego.	Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo para su tratamiento adecuado; el agua tratada que se produce en esta planta es utilizada para el riego de áreas verdes en diferentes desarrollos administrados por la empresa promotora, por lo que toda el agua residual vuelve a tener un uso productivo.
7	Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales	Incrementar la cobertura del diagnóstico fitosanitario en ecosistemas forestales.	El programa de manejo de las áreas de protección deberá contemplar los mecanismos para prevenir, detectar y combatir plagas o enfermedades de los recursos forestales.
8	Valoración de los servicios ambientales	Realizar estudios y análisis económicos en torno al impacto de la pérdida o disminución de elementos de la biodiversidad; en particular y prioritariamente, de aquellos que presten servicios ambientales directamente relacionados con la restauración y conservación de suelo fértil, y de	El estudio técnico justificativo complementario de la manifestación de impacto ambiental lleva incluido un capítulo específico donde se analiza el costo por la pérdida de los servicios ambientales





		regulación y mantenimiento de los ciclos hidrológicos.	derivado del cambio de uso de suelo.
		Valorar los costos de la pérdida de los bienes y servicios ambientales asociada a la ejecución de proyectos de desarrollo.	El estudio técnico justificativo complementario de la manifestación de impacto ambiental lleva incluido un capítulo específico donde se analiza el costo por la pérdida de los servicios ambientales derivado del cambio de uso de suelo.
		Desalentar el comercio de productos derivados del aprovechamiento no sustentable de los recursos naturales y la biodiversidad.	Se instalará letreros en diversas áreas del terreno sobre la protección de la flora y fauna y las prohibiciones para realizar extracciones de recursos sin la autorización respectiva.
12	Protección de los ecosistemas	Controlar, mitigar y prevenir la desertificación y actualizar e implementar el Programa Nacional de Lucha contra la Desertificación, fortaleciendo las capacidades mediante el Sistema Nacional de Lucha contra la Desertificación y Degradación de los Recursos Naturales (SINADES).	La desertificación de un terreno se da a partir de la presencia de procesos erosivos, por ello para evitar el arrastre de partículas de suelo provocado por el desmonte y despalme se construirán presas filtrantes de piedra acomodada por cada parcela.
13	Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizantes	Promover el manejo integrado de plagas como estrategia de control en los sistemas de producción.	El programa de manejo de las áreas de protección deberá contemplar los mecanismos para prevenir, detectar y combatir plagas o enfermedades de los recursos forestales.
		Promover que el uso y aplicación de plaguicidas agrícolas sea realizado por profesionales certificados.	El programa de manejo de las áreas de protección deberá contemplar los mecanismos para prevenir, detectar y combatir plagas o enfermedades de los recursos forestales.
14	Restauración de ecosistemas	Reforestar tierras preferentemente forestales con especies nativas, apropiadas a las distintas zonas	Se llevará a cabo el rescate y reubicación de 300 mezquites (Prosopis)



*[Handwritten signature]*



	<p>forestales y suelos agropecuarios</p>	<p>ecológicas del país y acordes con los cambios en las tendencias climáticas.</p>	<p>laevigata); 200 palo dulce (<i>Eysenhardtya polystachya</i>); biznaga de chilitos (<i>Mammillaria magnimamma</i>) 2,838 ejemplares; del órgano (<i>Stenocereus dumortieri</i>) se estarán reubicando 522 esquejes, considerando que de las especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 solo se encontró presencia de un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i>, este se estará rescatando y reubicando dentro de la superficie de conservación.</p> <p>Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, (raquetas, estacas, esquejes) el siguiente número de plantas: 2,000 garambullos (<i>Myrtillocactus geometrizans</i>); 1,000 nopales (<i>Opuntia</i> sp.) y 3,000 palo xixote (<i>Bursera fagaroides</i>)</p>
<p>24</p>	<p>Mejorar las condiciones de vivienda y entorno de los hogares en condiciones de pobreza para fortalecer su patrimonio</p>	<p>Promover que la creación o expansión de desarrollos habitacionales se autoricen en sitios con aptitud para ello e incluyan criterios ambientales que aseguren la disponibilidad y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, además de</p>	<p>El proceso de autorización del cambio de uso de suelo de terrenos forestales contempla el pago por compensación ambiental cuyos recursos deben ser aplicados a la restauración de áreas.</p> <p>A través de la presentación de esta manifestación de impacto ambiental se pretende obtener la autorización en materia de impacto ambiental para llevar a cabo la construcción de un desarrollo urbano.</p>





		<i>sujetarse a la respectiva manifestación de impacto ambiental.</i>	
26	<p>Promover el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de adaptación al cambio climático, mediante la reducción de la vulnerabilidad física y social y la articulación, instrumentación y evaluación de políticas públicas, entre otras</p>	<p>Promover con fundamento en el Atlas Nacional de Riesgos y los Atlas Estatales de riesgo, la estructuración, adecuación y/o actualización de planes de desarrollo urbano municipal con un énfasis particular en los peligros y riesgos a nivel local.</p>	<p>El sitio del proyecto no se considera un lugar de riesgo, sin embargo para la instalación del proyecto se obtendrán las autorizaciones respectivas; el plan de desarrollo urbano permite la ejecución del proyecto.</p>
		<p>Instrumentar medidas no estructurales para la reducción de la vulnerabilidad física (educación, información en medios de comunicación, difusión de alertas, reglamentos de construcción) para prevenir un desastre o la disminución de daños, así como implementar medidas estructurales tales como, rehabilitación y refuerzo de vivienda, implementación de bordos, etc.</p>	<p>Será construida la infraestructura hidráulica para conducir los escurrimientos hídricos evitando impactos aguas abajo.</p>
27	<p>Incrementar el acceso y calidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la región</p>	<p>Fomentar y apoyar el establecimiento de sistemas de tratamiento de aguas residuales urbanas y promover el uso de aguas residuales tratadas.</p>	<p>Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo para su tratamiento adecuado, el agua tratada que se produce en esta planta es utilizada para el riego de áreas verdes en diferentes desarrollos administrados por la empresa promovente, por lo que toda el agua residual vuelve a tener un uso productivo.</p>
		<p>Fomentar el incremento de la cobertura de servicios de agua potable y alcantarillado, induciendo la sostenibilidad de los servicios.</p>	<p>Serán tramitados ante el organismo correspondiente las autorizaciones para disponer del agua potable necesaria para el sostenimiento del desarrollo urbano.</p>



*[Handwritten signature]*



28	Consolidar la calidad del agua en la gestión integral del recurso hídrico.	Promover el incremento de la proporción de aguas residuales tratadas y fomentar su reúso e intercambio.	Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo para su tratamiento adecuado; el agua tratada que se produce en esta planta es utilizada para el riego de áreas verdes en diferentes desarrollos administrados por la empresa promovente, por lo que toda el agua residual vuelve a tener un uso productivo.
		Promover el mejoramiento de la calidad del agua suministrada a las poblaciones.	Serán tramitados ante el organismo correspondiente las autorizaciones para disponer del agua potable necesaria para el sostenimiento del desarrollo urbano.
29	Posicionar el tema del agua como un recurso estratégico y de seguridad nacional	Desarrollar campañas en medios de comunicación sobre la importancia, uso responsable y pago del agua.	Serán desplegados una serie de avisos para la protección de los recursos naturales, los cuales pueden ser a través de medios impresos y mediante reuniones de comités vecinales.
		Impulsar programas de educación y comunicación para promover la cultura del uso responsable del agua.	Serán desplegados una serie de avisos para la protección de los recursos naturales, los cuales pueden ser a través de medios impresos y mediante reuniones de comités vecinales.
		Fortalecer la Educación Ambiental para prevenir los asentamientos humanos irregulares en causas y generar una cultura de prevención ante fenómenos meteorológicos extremos en zonas de riesgo.	El desarrollo urbano que se pretende establecer parte de una planeación urbanística donde se promueve la aplicación de normas para los asentamientos humanos, fortaleciendo el respeto de las áreas comunes y





			aquellas que se deben preservar por la propia seguridad de los habitantes del desarrollo, en el conjunto predial no se tiene presencia de cauces.
31	Generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de ciudades y zonas metropolitanas seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas y menos costosas	<p>Promover el incremento de la cobertura en el manejo de residuos sólidos urbanos.</p> <p>Mejorar la comprensión, experiencia y disfrute de las ciudades a través de la integración de estrategias de información y mecanismos de identidad en el mobiliario urbano, lo que contribuirá a fomentar la movilidad peatonal y turística así como el acceso a los sistemas de transporte público.</p>	<p>Se prevé durante el proceso de construcción la contratación de empresas para retirar y confinar los residuos que se produzcan tanto por la ejecución misma de la obra como por los trabajadores.</p> <p>El desarrollo urbano que se pretende establecer parte de una planeación urbanística donde se promueve la aplicación de normas para los asentamientos humanos.</p>
32	Frenar la expansión desordenada de las ciudades, dotarlas de suelo apto para el desarrollo urbano y aprovechar el dinamismo, la fortaleza y la riqueza de las mismas para impulsar el desarrollo regional	<p>Incrementar la disponibilidad de suelo apto impulsando mecanismos para la creación de reservas territoriales, tanto para uso habitacional como para actividades económicas, sujetas a disposiciones que garanticen el desarrollo de proyectos habitacionales en un entorno urbano ordenado, compacto, con certidumbre jurídica, con infraestructura, equipamientos y servicios adecuados y suficientes.</p> <p>Promover que las áreas verdes per cápita en las zonas urbanas se ajusten a los estándares recomendados por la Organización Mundial de Salud, OMS, y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, OCDE.</p>	<p>El desarrollo urbano que se pretende establecer parte de una planeación urbanística donde se promueve la aplicación de normas para los asentamientos humanos.</p> <p>Se integrarán áreas verdes cumpliendo así con los planes y programas de desarrollo del municipio.</p>





Que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), se vincula al proyecto porque plasma por Unidad de Gestión Ambiental (UGA) los lineamientos ecológicos que pretenden inducir el uso del suelo y las actividades productivas de cada área en particular dentro del estado. Bajo la propuesta del presente ordenamiento, la ubicación del conjunto predial corresponde a la UGA 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro".

Entre las acciones que deben seguirse en esta Unidad de Gestión Ambiental se encuentran las siguientes:

No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción	Atención de las acciones por parte del proyecto	
L1	Disminuir en al menos un 50%, el abatimiento anual del acuífero	A001	Se aplicará un programa para la captación de agua de lluvia, en un lapso no mayor de cuatro años. Con especial atención a nuevos fraccionamientos habitacionales e industriales. Así como en bordos urbanos y desazolve de vasos reguladores.	Se construirá la obra para realizar el desalojo de los escurrimientos pluviales, con base a lo que ha dictaminado el organismo operador (CEA).
		A002	Se regularizará el uso y destino del recurso agua entre concesionarios, en un plazo máximo de tres años.	Se encuentra en trámite la solicitud de servicio de agua potable ante la autoridad correspondiente.
L03	Controlar el flujo de aguas residuales descargadas en aguas, bienes nacionales y en los sistemas de alcantarillado para que no rebasen los límites permisibles de contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas.	A005	Se aumentará al 90% la cobertura de alcantarillado en zonas urbanas, y en 75% en zonas suburbanas y rurales, en un lapso no mayor de cinco años. Con especial atención a aquellas que contemplen localidades con una población mayor a 2,500 habitantes.	El desarrollo urbano contempla la construcción de la red de drenaje y alcantarillado. Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo para su tratamiento adecuado; esta planta de tratamiento es operada por la misma empresa que administra estos terrenos.
		A006	Se construirán, rehabilitarán y operarán plantas de tratamiento de agua	Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo.





No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción	Atención de las acciones por parte del proyecto
			para su tratamiento adecuado; esta planta de tratamiento es operada por la misma empresa que administra estos terrenos.
		A008	Se instrumentará un programa dirigido a la limpieza y desazolve de los ríos, así como la mejora de la calidad del agua, en un lapso no mayor de tres años. Con especial atención a los ríos El Marqués y El Pueblito, incluyendo a las UGAs que abarcan el río Querétaro.
		A010	Se colocarán trampas de sólidos para reducir la carga que entra a la red de alcantarillado en un periodo no mayor a siete años, con al menos 7 visitas de mantenimiento por año.
		A012	Se aplicará la normatividad vigente en la cual se regulan y sancionan aquellas actividades que afecten la calidad del agua en presas, bordos, o corrientes de agua, en un lapso no mayor a un año.
L7	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A020	Se efectuarán monitoreos de la calidad del aire durante una semana, dos veces al año, con la unidad móvil de monitoreo atmosférico.
			La maquinaria y equipo que se utilice en los trabajos de cambio de uso de suelo deberá cumplir con el mantenimiento preventivo para estar dentro de los estándares de emisión de gases.



*[Handwritten signature]*



No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción		Atención de las acciones por parte del proyecto
		A021	Se aplicará el reglamento de Verificación Vehicular del estado de Querétaro, para que obligue a la verificación de todos los automóviles registrados en el Estado.	La maquinaria y equipo que se utilice en los trabajos de cambio de uso de suelo deberá cumplir con el mantenimiento preventivo para estar dentro de los estándares de emisión de gases.
		A024	Se aplicará el reglamento para el transporte de materiales con respecto a la Verificación y cubierta de carga. Con especial atención a la zona conurbada de la ciudad de Querétaro, Vizarrón, Colón y San Juan del Río.	Todos los vehículos que transporten materiales hacia el predio y con salida del predio deberán utilizar lona para cubrir dichos materiales.
L10	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.	A030	Se ampliará el servicio de recolección de basura a un 80% promoviendo la separación de la basura en fuente para efectuar la recolección selectiva, estableciendo centros de acopio para fortalecer el Plan de Manejo de Residuos Sólidos, logrando la separación y aprovechamiento del 20% de los residuos que se generen.	Durante los trabajos de cambio de uso de suelo, se contratará el servicio de limpia con una empresa autorizada para que los residuos sean dispuestos en el lugar adecuado, posteriormente durante la operación del proyecto se entregarán los residuos al servicio de limpia.
		A032	Se construirá y operará al menos una planta de composteo, para ello se realizarán los estudios técnicos justificativos para la elaboración y	Se adicionará al sustrato de las áreas verdes, suelo y residuos del desmonte y despalme, para mejorar la fertilidad, cuya utilidad se asemeja al efecto de





No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción	Atención de las acciones por parte del proyecto
			venta de composta. De ser un proyecto viable, se buscará financiamiento y procesos de licitación para el desarrollo de la infraestructura de composteo.
L10	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.	A044	Se establecerá un centro autorizado de acopio de residuos peligrosos generados en los hogares y por microgeneradores. Se realizará un estudio de viabilidad del proyecto y la caracterización de éstos residuos para establecer procedimientos para el acopio, manejo y disposición final.
		A046	Se aplicará un programa para lograr el control y clausura de la totalidad de tiraderos a cielo abierto y se prohíbe la apertura de nuevos tiraderos. Con especial atención a aquellas zonas con aptitud para la conservación. En un lapso no mayor de tres años.
		A047	Se construirá y operará un centro de acopio por municipio para el manejo integral de envases desechados de agroquímicos en un lapso no mayor de dos años. Con especial atención a UGA's con
			fertilidad producido por la composta.
			En el caso de que por extrema urgencia se realicen reparaciones de maquinaria y equipo al interior del predio, los residuos serán canalizados a través de una empresa autorizada para su disposición final. Se dispondrá de un espacio.
			Durante los trabajos de cambio de uso de suelo, se contratará el servicio de limpia con una empresa autorizada para que los residuos sean dispuestos en el lugar adecuado, posteriormente durante la operación del proyecto se entregarán los residuos al servicio de limpia.
			Cualquier residuo que tenga las características de CRETIB será canalizado a través de una empresa autorizada.





No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción	Atención de las acciones por parte del proyecto	
L15	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA.	A075	agricultura de riego y temporal. Se elaborarán y aplicarán programas de aprovechamiento de predios baldíos, en un lapso no mayor de dos años.	Actualmente este terreno se encuentra baldío, con la ejecución del proyecto se cumple con esta disposición para su aprovechamiento.
		A078	Se promoverá la elaboración, instrumentación y seguimiento de un programa dirigido a la capacitación para un adecuado manejo de la vegetación que incluya acciones dirigidas al control de plagas y cualquier otra necesaria para reducir la probabilidad de incendios en no más de dos años.	Se capacitará al personal operativo durante los trabajos para el rescate y reubicación de la vegetación que será trasladada a las áreas verdes; dentro de esta capacitación se incluirá acciones para el control de plagas e incendios.
		A083	Se restringe la apertura de nuevos bancos para la extracción de materiales pétreos reservados o no a la federación a una distancia inferior a 1 Km de cualquier zona urbana y áreas con aptitud para la conservación. Deberán ajustarse a lo establecido en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU).	Todos los materiales deberán de provenir de bancos autorizados evitando la apertura de nuevos bancos de material.
		A086	Se prohíbe la introducción y liberación de ejemplares exóticos de flora y fauna, al medio silvestre.	En las áreas verdes se propone la reintroducción de vegetación nativa proveniente del área de CUSTF.





No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción		Atención de las acciones por parte del proyecto
		A087	Se implementará un programa de regularización de especies ferales y mascotas no convencionales.	Con la instalación del proyecto y su operación se evitará la proliferación de estas especies.
		A088	La autoridad municipal elaborará y aplicará un reglamento en materia de regulación ecológica, en un lapso no mayor de un año.	Se presentan los estudios correspondientes para estar dentro de las acciones normativas en materia de regulación ecológica.
		A089	Los municipios aplicarán su programa de educación ambiental, en un lapso no mayor de un año.	Se coadyuvará con esta acción a través de la implementación de señales que adviertan sobre la protección de los recursos naturales.
		A090	Se aplicarán las normatividades correspondientes al uso y construcción de fosas sépticas en un lapso no mayor de dos años.	Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo para su tratamiento adecuado; esta planta de tratamiento es operada por la misma empresa que administra estos terrenos.
L19	Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.	A104	Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas se efectuarán acciones como construcción de terrazas, presas de gaviones, finas olegas, o cualquier otra que permita retener el suelo en aquellas zonas más susceptibles a la erosión hídrica y eólica, siempre combinando estas técnicas con prácticas vegetativas	Durante los trabajos de cambio de uso de suelo se estarán construyendo presas filtrantes de piedra con la finalidad de retener los sólidos que se produzcan por los trabajos realizados, evitando la formación de procesos erosivos y la conservación de la infraestructura hidráulica.





No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción	Atención de las acciones por parte del proyecto
		<p>A105</p> <p>en un plazo no mayor de tres años.</p> <p>Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas, se efectuará la reforestación inmediata aguas arriba sumado a obras de conservación del suelo para evitar la continua erosión hídrica y eólica.</p>	<p>Se rescatará y reubicará dentro de las áreas verdes parte de la vegetación que se verá afectada por el cambio de uso de suelo.</p>
L20	Evitar los impactos ambientales y el deterioro de la vegetación y fauna en zonas aledañas a las comunidades rurales.	<p>A107</p> <p>Se aplicarán programas dirigidos al mejoramiento de vivienda rural a través de ecotecnias relacionadas a la captación de agua pluvial, creación de huertos y corrales de traspato, estufa ahorradora de leña o estufas solares, compostas, letrinas secas, biofiltros, celdas solares, o cualquier otra aplicable en un plazo no mayor de un año.</p>	No aplica.
L23	Integrar la educación ambiental para la sustentabilidad, en todas las actividades ecológicas del Estado.	<p>A112</p> <p>Se instrumentará el Plan Estatal de Educación Ambiental con enfoque de cuenca y se elaborarán los programas de educación ambiental municipales, involucrando a los diferentes sectores de la población, en un lapso no mayor de dos años.</p>	Se coadyuvará con esta acción a través de la implementación de señales que adviertan sobre la protección de los recursos naturales, pláticas y capacitación de trabajadores. Se instalará letreros en diversas áreas del terreno sobre la protección de la flora y fauna y las prohibiciones para realizar extracciones de





No. de Lineamiento	Lineamiento	Acción	Atención de las acciones por parte del proyecto
			recursos sin la autorización respectiva.
		A113 Se informará y/o capacitará a los diferentes sectores de la población en el manejo integral de residuos sólidos en calidad de agua y aire en un lapso no mayor de dos años.	Se realizarán pláticas al personal operativo sobre el manejo interno de los residuos que se produzcan, disponiendo contenedores para su manejo dentro del área de trabajo.

En lo que corresponde a la vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, Qro., el promovente indicó lo siguiente:

Con relación al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal el día 13 de mayo de 2014, el proyecto se encuentra ubicado en las UGA's (Unidad de Gestión Ambiental), número 94 y 100 denominadas "Laderas del Fray Junípero Serra", y "Zona Urbana de Querétaro" respectivamente, las cuales contemplan un **Uso de Suelo Urbano (URB)**.

Lineamientos y Estrategias y su vinculación con el proyecto de urbanización Unidad de gestión Ambiental No. 100 denominada "Zona Urbana de Querétaro".

No. de Lineamiento	Lineamiento	Estrategias	Atención de las estrategias por parte del proyecto
L100	Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los 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	EDU-01 Desarrollar las actividades urbanas de acuerdo a lo dispuesto al Plan Municipal de Desarrollo e instrumentos de planeación urbana vigentes, evitando el desarrollo de proyectos urbanos con falta de acreditación legal y falta de apego a la normatividad en materia ambiental vigente.	La promovente ha realizado los trámites necesarios ante la autoridad competente con la finalidad de obtener las licencias y autorizaciones que permitan realizar el desarrollo urbano dentro del contexto legal.
		EDU-02 Informar claramente los polígonos de los actuales centros de población y las zonas proyectadas para el crecimiento de la mancha urbana para	En la MIA-P se incluyen los polígonos así como sus cuadros de coordenadas, los cuales identifican claramente la ubicación del área del proyecto, siendo evidente la





No. de Lineamiento	Lineamiento	Estrategias	Atención de las estrategias por parte del proyecto	
	emitida por una autoridad federal, estatal o municipal	que la población tenga pleno conocimiento de los límites permitidos para el desarrollo de proyectos urbanos.	proyección del crecimiento urbano.	
L100	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	EDU-03	Priorizar la utilización de los espacios vacíos y la densificación urbana para el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalado en el interior de los centros de población.	El proyecto pretende establecerse en un polo de desarrollo urbano que cuenta con la infraestructura y el equipamiento urbano necesario y suficiente el cual facilita la articulación del desarrollo urbano pretendido con la ciudad capital.
		EDU-04	No permitir la autorización, regularización o el establecimiento de asentamientos humanos que no tengan bases técnicas y jurídicas ambientales, incluyendo zonas de recarga hidrológica, así como las identificadas en los Atlas de Riesgo, con pendientes mayores a 20° o zonas de influencia de instalaciones que puedan representar una amenaza químicotecnológica, sanitaria o cualquier otra que pueda representar un riesgo para la población.	Para la edificación del proyecto es necesario contar con la autorización del cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la autorización en materia de impacto ambiental, estas autorizaciones se sustentan con los estudios respectivos los cuales se fincan en información técnica que aborda todos los aspectos ambientales que se indican en esta estrategia, esta información permitirá a la autoridad determinar la procedencia del proyecto.
		EDU-05	Asegurar que en la generación de aguas residuales se cuente con sistemas de tratamiento que cumplan con la NOM correspondiente.	La descarga de aguas residuales se realizará en la red de drenaje sanitario que descarga en la PTAR El Pozo
		EDU-06	Establecer sistemas de drenaje independientes para aguas pluviales, aguas grises y aguas negras en la edificación de nuevos desarrollos.	El proyecto contempla la construcción de redes independientes





No de Lineamiento	Lineamiento	Estrategias		Atención de las estrategias por parte del proyecto
		EDU-07	Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledañas a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural.	Se llevará a cabo el rescate y reubicación de 300 mezquites ( <i>Prosopis laevigata</i> ); 200 palo dulce ( <i>Eysenhardtia polystachya</i> ); biznaga de chilitos ( <i>Mammillaria magnimamma</i> ) 2,838 ejemplares; del órgano ( <i>stenocereus dumortieri</i> ) 522 esquejes y un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> . Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, el siguiente número de plantas: 2,000 garambullos ( <i>Myrtillocactus geometrizans</i> ); 1,000 nopales ( <i>Opuntia sp.</i> ) y 3,000 palo xixote ( <i>Bursera fagaroides</i> ).
L100	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	EDU-08	Generar y operar un Programa Integral Municipal de Manejo de Residuos sólidos, que contemple la separación, recolección, disposición y las acciones municipales del Programa Municipal de Educación Ambiental.	Desde el proceso de construcción se contempla un manejo adecuado de los residuos producidos por los propios trabajadores y durante la operación del proyecto se continuará con esta misma práctica promoviendo la separación de los residuos antes de la entrega al servicio de limpia.
		EDU-09	Mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con UGA's de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.	El terreno del proyecto no colinda con UGA de protección, el proyecto contempla destinar una superficie de 43-56-03.278 hectáreas a la protección de los recursos forestales, con lo cual se cumple con este lineamiento





**Vinculación con los Criterios de Regulación Ecológica:**

En la siguiente tabla se incorpora la vinculación del proyecto solo con los criterios de regulación Ecológica que son aplicables.

No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica		Atención de los criterios por parte del proyecto
L100	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	RAAH-03	En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.	El presente proyecto pretende adicionar además del uso habitacional, el uso comercial y de servicios, los cuales deberán ser compatibles con el uso poblacional.
		RAAH-07	El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.	La PTAR El Pozo hacia donde serán canalizadas las aguas residuales, mantiene participación de la empresa propietaria de los terrenos con lo cual se da cumplimiento.
	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	FFS-01	La preservación y conservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentran en el territorio, con especial énfasis en proteger fragmentos de bosque tropical caducifolio.	Se encontró un solo ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> el cual será reubicado a la superficie de protección con la finalidad de promover su preservación y desarrollo
		FFS-03	La preservación de las especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial de	Se encontró un solo ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> el cual será reubicado a la superficie de protección con





No de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica		Atención de los criterios por parte del proyecto
L100	vigentes, debiendo proteger la cubierta vegetal en los sitios donde haya una restricción o condicionante emitida por una autoridad federal, estatal o municipal		acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010.	la finalidad de promover su preservación y desarrollo
		FFS-06	La participación de las organizaciones sociales, públicas o privadas, y los demás interesados en la preservación de la biodiversidad	La promovente ha participado y mantiene activos proyectos de preservación de la biodiversidad
		FFS-11	La realización de las obras públicas o privadas con respecto a la protección de flora y fauna, deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, de acuerdo al dictamen en materia de impacto ambiental correspondiente.	Se llevará a cabo el rescate y reubicación de 300 mezquites ( <i>Prosopis laevigata</i> ); 200 palo dulce ( <i>Eysenhardtia polystachya</i> ); biznaga de chilitos ( <i>Mammillaria magnimamma</i> ) 2,838 ejemplares; del órgano ( <i>Stenocereus dumortieri</i> ) 522 esquejes y un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> . Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, el siguiente número de plantas: 2,000 garambullos ( <i>Myrtillocactus geometrizans</i> ); 1,000 nopales ( <i>Opuntia sp.</i> ) y 3,000 palo xixote ( <i>Bursera fagaroides</i> ).
		ASAEA-03	Para mantener la integridad y el equilibrio de los elementos naturales que intervienen en el ciclo hidrológico, se deberá considerar la protección de suelos y áreas forestales y el mantenimiento de caudales básicos de las corrientes de agua, y la capacidad de recarga de los acuíferos.	Para evitar azolvamientos por arrastre de partículas de suelo en los drenes que concentran los escurrimientos aguas abajo del terreno y que puedan modificar el curso de las corrientes, se realizará la construcción de presas filtrantes de piedra acomodada.  Se plantea la construcción y operación de dos obras de regulación al interior del predio, de tal forma que cada una de ellas mitigue los



*[Handwritten signature]*



No de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica	Atención de los criterios por parte del proyecto	
L100	Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos 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	ASAEA-04	La preservación y el aprovechamiento sustentable del agua, así como de los ecosistemas acuáticos es responsabilidad de sus usuarios, así como de quienes realicen obras o actividades que afecten dichos recursos.	Se plantea la construcción y operación de dos obras de regulación al interior del predio, de tal forma que cada una de ellas mitigue los impactos correspondientes a cada subcuenca.
		PASSR-01	El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas.	La promovente ha realizado los trámites necesarios ante la autoridad competente con la finalidad de obtener las licencias y autorizaciones que permitan realizar el desarrollo urbano dentro del contexto legal.
		PASSR-03	Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que favorezcan la erosión, degradación o modificación de las características topográficas, con efectos ecológicos adversos.	Para evitar azolvamientos por arrastre de partículas de suelo en los drenes que concentran los escurrimientos aguas abajo del terreno y que puedan modificar el curso de las corrientes, se realizará la construcción de presas filtrantes de piedra acomodada.
		PASSR-04	En las acciones de preservación y aprovechamiento sustentable del suelo, deberán considerarse las medidas necesarias para prevenir o reducir su erosión, deterioro de las propiedades físicas, químicas o biológicas del suelo y la pérdida duradera de la vegetación natural.	Para evitar azolvamientos por arrastre de partículas de suelo en los drenes que concentran los escurrimientos aguas abajo del terreno y que puedan modificar el curso de las corrientes, se realizará la construcción de presas filtrantes de piedra acomodada.
		PASSR-06	La realización de las obras públicas o	Se presenta la manifestación de impacto ambiental en la





No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica	Atención de los criterios por parte del proyecto
			privadas que por sí mismas puedan provocar un deterioro severo de los suelos, deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, de acuerdo al dictamen en materia de impacto ambiental correspondiente.
L100	Propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de Querétaro, para amortiguar los conflictos 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	PCCA EA-01	La prevención y control de la contaminación del agua, es fundamental para evitar que se reduzca su disponibilidad y para proteger los ecosistemas del país.
		PCCA EA-04	Las aguas residuales de origen urbano y agropecuario deben recibir tratamiento previo a su descarga en ríos, cuencas, vasos, aguas marinas y demás depósitos o corrientes de agua, incluyendo las aguas del subsuelo.
		PCCA EA-06	La realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar contaminación del agua y de los ecosistemas acuáticos, deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, de acuerdo al dictamen en
			cual se incluyen las propuestas para prevenir, mitigar o compensar los impactos que se pudieran provocar por la instalación del proyecto de urbanización.
			Para prevenir la contaminación del agua, en la manifestación de impacto ambiental se incluyen propuestas para el manejo de residuos sólidos producidos por los trabajadores, residuos peligrosos y mecanismos de limpieza
			La descarga de aguas residuales del proyecto será a través de la red de drenaje y alcantarillado la cual descarga en la PTAR El Pozo, en esta planta de tratamiento el agua residual recibe el beneficio antes de ser reutilizada.
			Se presenta la manifestación de impacto ambiental en la cual se incluyen las propuestas para prevenir, mitigar o compensar los impactos que se pudieran provocar por la instalación del proyecto de urbanización, entre otras se propone la construcción y operación de dos obras de regulación al interior del predio, de tal forma que cada una de ellas mitigue los impactos





No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica	Atención de los criterios por parte del proyecto
			materia de impacto ambiental correspondiente.
		PCCS-02	Deben ser controlados los residuos en tanto que constituyen la principal fuente de contaminación de los suelos.
		PCCS-03	Prevenir y reducir la generación de residuos sólidos, municipales e industriales; incorporar técnicas y procedimientos para su rehúso y reciclaje, así como regular su manejo y disposición final eficientes
L100		PCCS-05	En los suelos contaminados por la presencia de materiales o residuos peligrosos, deberán llevarse a cabo las acciones necesarias para recuperar o restablecer sus condiciones, de tal manera que puedan ser utilizados en cualquier tipo de actividad prevista por el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico que resulte aplicable.

Lineamientos y Estrategias y su vinculación con el proyecto de urbanización Unidad de Gestión Ambiental No. 94 denominada "Laderas del Fray Junípero Serra".

No. de Lineamiento	Lineamiento	Estrategias	Atención de las estrategias por parte del proyecto
L94	Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles	EDU-01	Desarrollar las actividades urbanas de acuerdo a lo dispuesto al Plan Municipal de
			La promovente ha realizado los trámites necesarios ante la autoridad competente con la finalidad de obtener las



"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI".  
Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000  
Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 35 de 75



No. de Lineamiento	Lineamiento	Estrategias	Atención de las estrategias por parte del proyecto	
	en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos,		Desarrollo e instrumentos de planeación urbana vigentes, evitando el desarrollo de proyectos urbanos con falta de acreditación legal y falta de apego a la normatividad en materia ambiental vigente.	licencias y autorizaciones que permitan realizar el desarrollo urbano dentro del contexto legal.
		EDU-02	Informar claramente los polígonos de los actuales centros de población y las zonas proyectadas para el crecimiento de la mancha urbana para que la población tenga pleno conocimiento de los límites permitidos para el desarrollo de proyectos urbanos.	En la MIA-P se incluyen los polígonos así como sus cuadros de coordenadas, los cuales identifican claramente la ubicación del área del proyecto, siendo evidente la proyección del crecimiento urbano.
L94	Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto	EDU-03	Priorizar la utilización de los espacios vacíos y la densificación urbana para el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalado en el interior de los centros de población.	El proyecto pretende establecerse en un polo de desarrollo urbano que cuenta con la infraestructura y el equipamiento urbano necesario y suficiente el cual facilita la articulación del desarrollo urbano pretendido con la ciudad capital.
		EDU-04	No permitir la autorización, regularización o el establecimiento de asentamientos humanos que no tengan bases técnicas y jurídicas ambientales, incluyendo zonas de recarga hidrológica, así como las identificadas en los Atlas de Riesgo, con pendientes mayores a	Para la edificación del proyecto es necesario contar con la autorización del cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la autorización en materia de impacto ambiental, estas autorizaciones se sustentan con los estudios respectivos los cuales se fincan en información técnica que aborda todos los aspectos ambientales que se indican



*[Handwritten signatures and initials]*



No. de Lineamiento	Lineamiento	Estrategias	Atención de las estrategias por parte del proyecto	
	del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos,		20° o zonas de influencia de instalaciones que puedan representar una amenaza químicotecnológica, sanitaria o cualquier otra que pueda representar un riesgo para la población.	en esta estrategia, esta información permitirá a la autoridad determinar la procedencia del proyecto.
		EDU-05	Asegurar que en la generación de aguas residuales se cuente con sistemas de tratamiento que cumplan con la NOM correspondiente.	La descarga de aguas residuales se realizará en la red de drenaje sanitario que descarga en la PTAR El Pozo
		EDU-06	Establecer sistemas de drenaje independientes para aguas pluviales, aguas grises y aguas negras en la edificación de nuevos desarrollos.	El proyecto contempla la construcción de redes independientes
		EDU-07	Utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines de los desarrollos inmobiliarios. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas y/o reubicadas preferentemente en las áreas verdes del proyecto, o aledaños a zonas con una cobertura aceptable de vegetación natural.	Se llevará a cabo el rescate y reubicación de 300 mezquites ( <i>Prosopis laevigata</i> ); 200 palo dulce ( <i>Eysenhardtia polystachya</i> ); biznaga de chilitos ( <i>Mammillaria magnimamma</i> ) 2,838 ejemplares; del órgano ( <i>stenocereus dumortieri</i> ) 522 esquejes y un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> . Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, el siguiente número de plantas: 2,000 garmbullos ( <i>Myrtillocactus geometrizans</i> ); 1,000 nopales ( <i>Opuntia sp.</i> ) y 3,000 palo xixote ( <i>Bursera fagaroides</i> ).
L94	Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los	EDU-08	Generar y operar un Programa Integral Municipal de Manejo de Residuos sólidos, que contemple la separación, recolección,	Desde el proceso de construcción se contempla un manejo adecuado de los residuos producidos por los propios trabajadores y durante la operación del





No. de Lineamiento	Lineamiento	Estrategias	Atención de las estrategias por parte del proyecto
	conflictos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos,	disposición y las acciones municipales del Programa Municipal de Educación Ambiental.	proyecto se continuará con esta misma práctica promoviendo la separación de los residuos antes de la entrega al servicio de limpia.
		EDU-09 Mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con UGA's de protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.	El terreno del proyecto no colinda con UGA de protección, el proyecto contempla destinar una superficie de 43-56-03.278 hectáreas a la protección de los recursos forestales, con lo cual se cumple con este lineamiento

Vinculación con los Criterios de Regulación Ecológica.

En la siguiente tabla se incorpora la vinculación del proyecto solo con los criterios de regulación ecológica que son aplicables.

No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica	Atención de los criterios por parte del proyecto
L94	Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se	RAAH-03 En la definición de áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.	El presente proyecto pretende adicionar además del uso habitacional, el uso comercial y de servicios, los cuales deberán ser compatibles con el uso poblacional.
		RAAH-07 El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los	La PTAR El Pozo hacia donde serán canalizadas las aguas residuales, mantiene participación de la empresa



*N*



No de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica		Atención de los criterios por parte del proyecto
	<p>concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos,</p>		<p>costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.</p>	<p>propietaria de los terrenos con lo cual se da cumplimiento.</p>
L94	<p>Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos,</p>	FFS-01	<p>La preservación y conservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentran en el territorio, con especial énfasis en proteger fragmentos de bosque tropical caducifolio.</p>	<p>Se encontró un solo ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> el cual será reubicado a la superficie de protección con la finalidad de promover su preservación y desarrollo</p>
		FFS-03	<p>La preservación de las especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>	<p>Se encontró un solo ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> el cual será reubicado a la superficie de protección con la finalidad de promover su preservación y desarrollo</p>
		FFS-06	<p>La participación de las organizaciones sociales, públicas o privadas, y los demás interesados en la preservación de la biodiversidad</p>	<p>La promotora ha participado y mantiene activos proyectos de preservación de la biodiversidad</p>
		FFS-11	<p>La realización de las obras públicas o privadas con respecto a la protección de flora y fauna, deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, de</p>	<p>Se llevará a cabo el rescate y reubicación de 300 mezquites (<i>Prosopis laevigata</i>); 200 palo dulce (<i>Eysenhardtia polystachya</i>); biznaga de chilites (<i>Mammillaria magnimamma</i>), 2,838 ejemplares; del órgano (<i>stenocereus dumortieri</i>) 522 esquejes y un ejemplar de</p>





No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica	Atención de los criterios por parte del proyecto
			<p>acuerdo al dictamen en materia de impacto ambiental correspondiente.</p> <p><i>Erythrina coralloides.</i> Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, el siguiente número de plantas: 2,000 garambullos (<i>Myrtillocactus geometrizans</i>); 1,000 nopales (<i>Opuntia sp.</i>) y 3,000 palo xixote (<i>Bursera fagaroides</i>).</p>
		ASAEA-03	<p>Para mantener la integridad y el equilibrio de los elementos naturales que intervienen en el ciclo hidrológico, se deberá considerar la protección de suelos y áreas forestales y el mantenimiento de caudales básicos de las corrientes de agua, y la capacidad de recarga de los acuíferos.</p> <p>Para evitar azolvamientos por arrastre de partículas de suelo en los drenes que concentran los escurrimientos aguas abajo del terreno y que puedan modificar el curso de las corrientes, se realizará la construcción de presas filtrantes de piedra acomodada.</p> <p>Se plantea la construcción y operación de dos obras de regulación al interior del predio, de tal forma que cada una de ellas mitigue los impactos correspondientes a cada subcuenca</p>
	Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el	ASAEA-04	<p>La preservación y el aprovechamiento sustentable del agua, así como de los ecosistemas acuáticos es responsabilidad de sus usuarios, así como de quienes realicen obras o actividades que afecten dichos recursos.</p> <p>Se plantea la construcción y operación de dos obras de regulación al interior del predio, de tal forma que cada una de ellas mitigue los impactos correspondientes a cada subcuenca</p>



*[Handwritten signature]*



No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica		Atención de los criterios por parte del proyecto
L94	desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos,	PASSR-01	El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas.	La promovente ha realizado los trámites necesarios ante la autoridad competente con la finalidad de obtener las licencias y autorizaciones que permitan realizar el desarrollo urbano dentro del contexto legal.
		PASSR-03	Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que favorezcan la erosión, degradación o modificación de las características topográficas, con efectos ecológicos adversos.	Para evitar azolvamientos por arrastre de partículas de suelo en los drenes que concentran los escurrimientos aguas abajo del terreno y que puedan modificar el curso de las corrientes, se realizará la construcción de presas filtrantes de piedra acomodada.
		PASSR-04	En las acciones de preservación y aprovechamiento sustentable del suelo, deberán considerarse las medidas necesarias para prevenir o reducir su erosión, deterioro de las propiedades físicas, químicas o biológicas del suelo y la pérdida duradera de la vegetación natural.	Para evitar azolvamientos por arrastre de partículas de suelo en los drenes que concentran los escurrimientos aguas abajo del terreno y que puedan modificar el curso de las corrientes, se realizará la construcción de presas filtrantes de piedra acomodada.
		PASSR-06	La realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar un deterioro severo de los suelos, deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, de acuerdo al dictamen en materia de impacto	Se presenta la manifestación de impacto ambiental en la cual se incluyen las propuestas para prevenir, mitigar o compensar los impactos que se pudieran provocar por la instalación del proyecto de urbanización.





No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica	Atención de los criterios por parte del proyecto	
L94	<p>Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno, que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos,</p>		ambiental correspondiente.	
		PCCAEA-01	<p>La prevención y control de la contaminación del agua, es fundamental para evitar que se reduzca su disponibilidad y para proteger los ecosistemas del país.</p>	<p>Para prevenir la contaminación del agua, en la manifestación de impacto ambiental se incluyen propuestas para el manejo de residuos sólidos producidos por los trabajadores, residuos peligrosos y mecanismos de limpieza</p>
		PCCAEA-04	<p>Las aguas residuales de origen urbano y agropecuario deben recibir tratamiento previo a su descarga en ríos, cuencas, vasos, aguas marinas y demás depósitos o corrientes de agua, incluyendo las aguas del subsuelo.</p>	<p>La descarga de aguas residuales del proyecto será a través de la red de drenaje y alcantarillado la cual descarga en la PTAR El Pozo, en esta planta de tratamiento el agua residual recibe el beneficio antes de ser reutilizada.</p>
		PCCAEA-06	<p>La realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar contaminación del agua y de los ecosistemas acuáticos, deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, de acuerdo al dictamen en materia de impacto ambiental correspondiente.</p>	<p>Se presenta la manifestación de impacto ambiental en la cual se incluyen las propuestas para prevenir, mitigar o compensar los impactos que se pudieran provocar por la instalación del proyecto de urbanización, entre otras se propone la construcción y operación de dos obras de regulación al interior del predio, de tal forma que cada una de ellas mitigue los impactos correspondientes a cada subcuenca.</p>
		PCCS-02	<p>Deben ser controlados los residuos en tanto que constituyen la principal fuente de contaminación de los suelos.</p>	<p>Desde la preparación del sitio durante la construcción del proyecto y ya en la fase de operación se tiene pretendido realizar un manejo adecuado de todos los residuos que se generen</p>
PCCS-03	<p>Prevenir y reducir la generación de residuos</p>	<p>Se incorporarán prácticas que permitan la separación</p>		





No. de Lineamiento	Lineamiento	Criterio de Regulación Ecológica	Atención de los criterios por parte del proyecto
			sólidos, municipales e industriales; incorporar técnicas y procedimientos para su reúso y reciclaje, así como regular su manejo y disposición final eficientes
L94		PCCS-05	de los residuos con la finalidad de promover su reciclaje.  En los suelos contaminados por la presencia de materiales o residuos peligrosos, deberán llevarse a cabo las acciones necesarias para recuperar o restablecer sus condiciones, de tal manera que puedan ser utilizados en cualquier tipo de actividad prevista por el programa de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico que resulte aplicable.  Se tiene previsto la incorporación de espacios exclusivos para el manejo de residuos peligrosos durante la fase de preparación del sitio y construcción los cuales serán entregados para su disposición final a una empresa con registro, con ello se previene la contaminación de los suelos

Cabe señalar que el Municipio de Querétaro, Qro., dentro de la opinión realizada acerca del proyecto versó en cuanto a que la UGA número 94 denominada "Laderas del Fray Junípero Serra" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), contiene el lineamiento que textualmente indica lo siguiente: "Propiciar el desarrollo sustentable de los usos compatibles en la zona para amortiguar los conflictos e impactos ambientales que ocasionará el desarrollo urbano en la zona, buscando que la densidad autorizada para todo el predio se concentre en la parte más cercana a la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Fray Junípero, e inhibiendo la utilización del resto del terreno que por sus características físicas y ambientales no es apto para usos urbanos, ya sea por existir fallas naturales, factores de riesgo por avenidas pluviales extraordinarias de los escurrimientos presentes, por tener pendientes mayores al 15%, por la existencia de la Cañada de San Pedro y laderas de Peña Colorada por ser una zona con infiltración alta, por tener la presencia de bosque tropical caducifolio, mismo que es el ecosistema con mayor diversidad en la región y tiene especies de gran importancia para las asociaciones que se mezclan entre la vegetación y la fauna...", lo cual deberá ser acatado por el promovente.

Así también el promovente vinculó el predio y su proyecto con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González del Municipio de Querétaro, Qro., exhibiendo un dictamen de uso de suelo expedido por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, Qro., en donde se establece que una fracción del predio se encuentra localizada en zona de uso habitacional, con densidad de población de 400 hab/ha (H4), sobre vialidad primaria, corredor urbano (CoU), con una superficie de 277,573.4 m<sup>2</sup>, y el resto se localiza en zona de preservación ecológica protección especial (PEPE), sin referir la poligonal correspondiente a cada una de las zonas.





Que de igual forma el **promoviente** realizó la siguiente vinculación de su **proyecto** con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes, precisando:

Norma	Objetivo	Vinculación con el proyecto
<p>NOM-001-SEMARNAT-1996</p>	<p>Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas residuales en aguas y bienes nacionales.</p>	<p>Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo para su tratamiento adecuado; esta planta de tratamiento es operada por la misma empresa que administra estos terrenos, por lo que el agua tratada será utilizada preferentemente para el riego de jardines y áreas verdes; en el caso de que el volumen de agua tratada que se produzca no se utilice en su totalidad, el volumen excedente podría ser descargado en bien nacional por ello la construcción de las planta de tratamiento se ha llevado a cabo conforme lo mandata la institución responsable acatando la resolución sobre los límites máximos permisibles de contaminantes.</p>
<p>NOM-002-SEMARNAT-1996</p>	<p>Establece los Límites Máximos Permisibles de Contaminantes en las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado Urbano Municipal.</p>	<p>El proyecto urbano considera la construcción de un sistema de drenaje sanitario para servicio de toda la población residente, esta red de drenaje sanitario llevará las aguas residuales hasta la PTAR de El Pozo, este sistema de drenaje pasará a formar parte posteriormente del alcantarillado a cargo de la autoridad competente por lo que se deberán acatar el resolutive correspondiente sobre los límites máximos de contaminantes permisibles de las aguas residuales que fluyan por este sistema de alcantarillado.</p>



*[Handwritten signature and initials]*



<p>NOM-045-SEMARNAT-1996</p>	<p>Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diesel o mezclas que incluyan diesel como combustible.</p>	<p>Por ningún motivo la maquinaria, vehículos y equipo que se utilice durante la construcción del proyecto urbano, podrá exceder los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape, por ello será necesario realizar los servicios preventivos por lo menos cada seis meses para lograr la máxima eficiencia sin que generen contaminantes.</p>
<p>NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>	<p>Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies de flora y fauna silvestres nativas de México. Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio. Lista de especies en riesgo. En Diario Oficial de la Federación 30 de diciembre de 2010. México.</p>	<p>Dado que en la toma de la muestra de campo para determinar la abundancia de flora se encontró un ejemplar de <i>Erythrina coralloides</i> lo que es indicativo de la presencia de esta especie enlistada en la NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 por lo que cualquier individuo que sea localizado dentro del área de cambio de uso de suelo será rescatado y reubicado en el área de protección.</p>
<p>NOM-080-SEMARNAT-1994</p>	<p>Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.</p>	<p>Por ningún motivo la maquinaria, vehículos y equipo que se utilice durante la construcción del proyecto urbano, podrá exceder los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente de los escapes, por ello será necesario realizar los servicios preventivos por lo menos cada seis meses para lograr la máxima eficiencia sin que se rebasen los niveles de ruido.</p>
<p>Modificación realizada el 20 de octubre del 2000 a la Norma NOM-127-SSA1-1994</p>	<p>Límites permisibles de Calidad y Tratamientos a que debe someterse el Agua para su potabilización.</p>	<p>Se construirá para todo el proyecto la red de distribución de agua potable asegurándose que esta provenga de una fuente confiable y certificada en cuanto a la calidad de potabilización por lo que se debe tramitar ante el organismo responsable la autorización para su disposición.</p>
<p>NOM-052-SEMARNAT-2005</p>	<p>Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.</p>	<p>Los residuos con características CRETIB que eventualmente se produzcan durante la construcción del proyecto urbano serán identificados de acuerdo a la</p>





		<i>clasificación establecida en la NOM-052-SEMARNAT-2005 y su manejo se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.</i>
--	--	--

En conclusión, esta Delegación Federal no encontró contravención alguna con los instrumentos jurídicos vinculados por el **promoviente** dentro de la MIA-P, siempre y cuando se respete la zona catalogada como PEPE ubicada al norte del predio, para uso exclusivo de conservación, la cual no se encuentra sujeta a esta autorización para cambio de uso de suelo.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación del **promoviente** de incluir en la MIA-P una descripción del Sistema Ambiental, así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

El componente forestal del Área de Estudio está integrado mayormente por matorral crasicaule de tipo subinermes, este matorral muestra una condición biológica que se desarrolla en función de su ubicación dentro de una zona que experimenta una gran expansión poblacional y su colindancia con vialidades hace que persista la perturbación de sus componentes originado por la extracción de material vegetativo o bien por acciones de deterioro originadas por el ingreso de la población.

Es de resaltar la ausencia de cualquier forma de manejo, estando sujetos los terrenos que forman el área de estudio a presiones derivadas de la extracción de vegetación principalmente para el abastecimiento de leña combustible de la población que habita en las zonas semiurbanas, pero este deterioro de los recursos naturales se hace más evidente cuando observamos espacios carentes de vegetación que se originaron en el pasado próximo cuando toda esta zona estaba sometida a un fuerte pastoreo extensivo aplicando una alta carga animal en terrenos con un coeficiente de agostadero muy disminuido; en la actualidad esta práctica ha disminuido debido como dijimos a la expansión urbana, lo que ha limitado a los pobladores de las áreas rurales cercanas, a transitar con su ganado por áreas urbanizadas.

La delimitación del Sistema Ambiental permitió llevar a cabo la caracterización ambiental de sus aspectos bióticos y abióticos, cuya descripción se refiere a continuación.

### Vegetación:

De la superficie total de la microcuenca "Colonia Rancho Menchaca", la superficie propuesta para cambio de uso de suelo representa el 0.18% en relación a la superficie total que ocupa la microcuenca; el matorral que sustenta el predio, ocupa el 0.49% en relación a la superficie con este tipo de vegetación dentro de la microcuenca.

Con la finalidad de estimar la riqueza y abundancia de los recursos vegetativos dentro de la microcuenca "Colonia Rancho Menchaca", se realizó un muestreo al azar en diversos puntos del espacio geográfico que ocupa esta microcuenca, pero vinculados a los dos tipos de vegetación que se tienen que es el matorral crasicaule y la selva baja caducifolia.



Para la vegetación correspondiente al matorral:

A continuación se presenta la riqueza y abundancia por hectárea

Nombre Común	Nombre Técnico	No. de ejemplares/ha	Situación en la NOM-059-SEMARNAT-2010
Palo dulce	<i>Eysenhardtia polystachya</i>	245	No está en norma
Mezquite	<i>Prosopis laevigata</i>	120	No está en norma
Nopal	<i>Opuntia sp.</i>	115	No está en norma
Huizache chino	<i>Acacia schaffneri</i>	170	No está en norma
Cardón	<i>Cylindropuntia imbricata</i>	10	No está en norma
Huizache	<i>Acacia Jamesiana</i>	20	No está en norma
Romerillo	<i>Viguiera linearis</i>	3300	No está en norma
Botón de oro	<i>Dyssodia decipiens</i>	4380	No está en norma
Malvarisco	<i>Malvastrum coromandelianum</i>	2050	No está en norma
Limpia tuna	<i>Zaluzania augusta</i>	650	No está en norma
Maldejo	<i>Zinnia peruviana</i>	1440	No está en norma
Perrito	<i>Opuntia pubescens</i>	680	No está en norma
Olotillo	<i>Tetrameum nervosum</i>	2330	No está en norma
Tomatillo	<i>Physalis philadelphica</i>	270	No está en norma
Quiebraplato	<i>Ipomoea purpurea</i>	70	No está en norma
Solimán	<i>Croton ciliato-glandulifera</i>	1895	No está en norma
Palo xixote	<i>Bursera lagaroides</i>	220	No está en norma
Tullidora	<i>Karwinskia humboldtiana</i>	165	No está en norma
Acibuche	<i>Ecastera phyllireoides</i>	20	No está en norma
Palo cuchara	<i>Bursera palmeri</i>	25	No está en norma
Mimosa	<i>Mimosa sp.</i>	1610	No está en norma
Garambullo	<i>Myrtillocactus geometrizans</i>	135	No está en norma
Maguey	<i>Agave salmiana</i>	5	No está en norma
Biznaga de chilitos	<i>Mammillaria magnimamma</i>	50	No está en norma
Sangregrado	<i>Jatropha dioica</i>	5950	No está en norma
Pie de paloma	<i>Iresine schaffneri</i>	80	No está en norma
Palo bobo	<i>Ipomoea murucoides</i>	185	No está en norma
Granjeno	<i>Celtis pallida</i>	125	No está en norma

Retama	<i>Senna Polyantha</i>	55	No está en norma
Orégano de monte	<i>Lantana involucrata</i>	80	No está en norma
Cola de gallo	<i>Anisacanthus quadrifidus</i>	220	No está en norma
Tripa de vaca	<i>Cissus sicyoides</i>	35	No está en norma
Total		26705	

### Para selva baja caducifolia

### Riqueza y abundancia por hectárea

Nombre Común	Nombre Técnico	No. de ejemplares/ha	Situación en la NOM-059-SEMARNAT-2010
Palo bobo	<i>Ipomoea murucoides</i>	25	No está en norma
Tullidora	<i>Karwinskia humboldtiana</i>	125	No está en norma
Huizache chino	<i>Acacia schaffneri</i>	63	No está en norma
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	213	No está en norma
Garambullo	<i>Myrtillocactus geometrizans</i>	63	No está en norma
Mezquite	<i>Prosopis laevigata</i>	388	No está en norma
Palo xixote	<i>Bursera fagaroides</i>	125	No está en norma
Cola de gallo	<i>Anisacanthus quadrifidus</i>	1100	No está en norma
Dama de noche	<i>Nyctocereus serpentinus</i>	100	No está en norma
Malvarisco	<i>Málvastrum coromandelianum</i>	438	No está en norma
Nopalito	<i>Opuntia elizondoana</i>	543	No está en norma es endémica
Palo de arco	<i>Lysiloma microphylla</i>	25	No está en norma
Limpia tunas	<i>Zaluzania augusta</i>	413	No está en norma
Cardón	<i>Cylindropuntia imbricata</i>	250	No está en norma
Nopal	<i>Opuntia sp.</i>	275	No está en norma
Sangregrado	<i>Jatropha dioica</i>	12600	No está en norma
Biznaga de chilitos	<i>Mammillaria magnimamma</i>	63	No está en norma
Biznaga ganchuda	<i>Ferocactus latispinus</i>	25	No está en norma
Perrito	<i>Opuntia pubescens</i>	988	No está en norma
Uña de gato	<i>Mimosa biuncifera</i>	550	No está en norma
Granjeno	<i>Celtis pallida</i>	125	No está en norma
Total		18467	

## Fauna del conjunto predial:

El objetivo de analizar las comunidades faunísticas en un estudio de impacto ambiental, radica, por un lado, en la conveniencia de preservarlas como un recurso natural importante y, por otro lado, por ser excelentes indicadores de las condiciones ambientales de un determinado ámbito geográfico.

Es importante que antes de llevar a cabo cualquier acción que implique el cambio de uso de suelo del terreno forestal, se realicen acciones de protección de la fauna silvestre donde se promueva como actividad principal la traslocación de especies a zonas donde se les pueda proveer de los elementos necesarios para su desarrollo.

Es pertinente saber que la zona de estudio, tiene barreras como vialidades y centros de población, lo que limita la libre movilidad de la fauna silvestre.

Cabe señalar que el predio no se encuentra incluido en alguna de las Regiones Prioritarias para la Conservación de las Aves, definidas por la CONABIO para identificar aquellas regiones que concentran una mayor diversidad de aves y que por ende requieren de acciones para su protección y fomento.

## Abundancia de las especies de fauna silvestre dentro del predio:

Es importante mencionar que la metodología empleada para el desarrollo del presente trabajo para estimar la riqueza y abundancia de la fauna silvestre dentro del conjunto predial consistió en la realización de muestreos a partir de la toma de información en seis transectos de 20 metros de ancho por 100 metros de largo cada uno ubicado en un área estratégica del terreno. En este sentido la metodología utilizada para determinar los grupos faunísticos se basó principalmente en la determinación indirecta de su presencia, que consiste en registrar toda aquella evidencia de la existencia de un animal en una zona determinada como pueden ser mudas, huellas, excretas, cráneos, plumas, nidos, madrigueras, rascaderos, entre otros, que permitan confirmar la presencia de un animal. También se registró la presencia de aves y otros grupos a través de la observación directa.

Para determinar la presencia de cada grupo faunístico se utilizaron diferentes métodos de acuerdo a las técnicas recomendadas para cada uno de estos grupos:

Para Aves: Se determinó su presencia mediante el avistamiento oportunístico con binoculares y se identificaban con guías específicas, se buscaron también áreas de anidación para observar su presencia.

Para Mamíferos: Observación ocasional y la documentación de rastros (huellas y excrementos) dentro de las áreas de cambio de uso de suelo así como en caminos y veredas.

Para Reptiles: Observación directa en los recorridos dentro del predio, considerando que de acuerdo a su biología, los muestreos se deben realizar en horarios de inicio de día y en el crepúsculo, se buscó mudas de piel.

## Hidrología del Área de Estudio:

El comportamiento hidrológico del Estado de Querétaro, está condicionado al igual que otras regiones del país por sus características topográficas y climáticas, la entidad está caracterizada por tener bajas precipitaciones las que se generan debido a la barrera orográfica que forman las sierras de Pinal de Amoles y El Doctor, las cuales dividen a la entidad en dos vertientes:

La del Golfo de México abarca una mayor superficie en el Estado, constituida por parcialidades de las cuencas del Río Tamuín y Moctezuma, en la primera confluyen principalmente los ríos Santa María, Ayutla y Jalpan; en la segunda cuenca el Río Moctezuma es el más importante.

La vertiente del Pacífico comprende un área menor en la entidad, formando parte de las cuencas de los ríos Lerma y Laja tiene como afluentes corrientes poco caudalosas como la de los ríos El Pueblito y Querétaro.

El Estado de Querétaro, fluye sus escurrimientos hacia dos regiones hidrológicas, la del Pánuco (RH No. 26) localizada en el norte, centro y sureste ocupando una superficie de 8,816.60 km<sup>2</sup>, y Lerma – Chapala – Santiago (RH No. 12), localizándose al oeste y suroeste con una superficie de 2,453.10 km<sup>2</sup>.

De tal manera que al realizar un análisis sobre la caracterización hidrológica del predio bajo estudio obtuvimos como resultado que se ubica en la Región Hidrológica No. 12 "Lerma - Chapala - Santiago", en la Cuenca Hidrológica del Río La Laja (12H), Subcuenca del Río Apaseo (12Hd) y dentro de la microcuenca "Colonia Rancho Menchaca", siendo ésta la unidad geográfica de estudio.

## Descripción de las Unidades Hidrológicas en orden jerárquico:

Cuenca Hidrológica del Río Laja: El Río Laja es uno de los afluentes más importantes del Río Lerma, nace a unos 2,950 msnm., en la vertiente oriental de la Sierra de Guanajuato, concretamente en el Cerro de San Juan localizado a unos 22 km., al noreste de la ciudad de León, tiene un recorrido máximo a lo largo de su colector principal de 250 km.

Su cuenca se encuentra situada en la parte centro-noroeste del Estado, limitando al norte con la del Río Pánuco, al sur con la del Río Lerma, al este con el Estado de Querétaro y al oeste con las de los ríos Guanajuato-Silao y Temascalco; el área de su cuenca se estima en 9,679 km<sup>2</sup>, de estos 2,033 km<sup>2</sup> (21.0 %) se ubican en el Estado de Querétaro y 7,646 km<sup>2</sup> (79.0 %) en el de Guanajuato. Se desarrolla entre los 20° 17' y 21° 32' Latitud Norte y 100° 07' y 101° 30' de Longitud Oeste, su máxima longitud en la dirección N 45° W es de 180 km. En la parte alta de la cuenca alcanza una anchura media que llega a los 75 km aproximadamente, su forma es irregular con numerosos quebres y sinuosidades que le dan un desarrollo amplísimo. El perímetro total del parteaguas que limita la cuenca es de 575 km, las subcuencas intermedias son "Ignacio Allende" (12Hb), "Río Laja - Celaya" (12Hc) y Río Apaseo (12Hd).

La calidad del agua de esta cuenca se ve alterada por las descargas residuales de las poblaciones de Dolores Hidalgo y San Miguel Allende que confluyen en la Presa Allende; posteriormente se unen a esta cuenca las aguas del Río Querétaro, que lleva materia orgánica y desechos industriales de esta ciudad. Antes de unirse al Río Lerma, recibe las aguas residuales de las poblaciones de Celaya, Cortázar y Villagrán, así como las aguas residuales industriales con índice de alta contaminación, aportadas por las diferentes industrias asentadas en la periferia de la Ciudad de Celaya.



Subcuenca del Río Apaseo (12Hd): Ocupa en el Estado de Querétaro, una porción muy importante de la superficie que la constituye (aproximadamente el 90%), se sitúa en la porción suroccidental del Estado y ocupa los municipios de Querétaro, Huimilpan, El Marqués y Corregidora, excepto pequeñas porciones del noroeste del de Querétaro, sureste de Huimilpan y noroeste de Amealco.

El Río Apaseo vierte sus aguas al Río Laja por la margen izquierda y su importancia está dada por la magnitud de su cuenca que llega a 2,785 km<sup>2</sup>, su origen se remonta hacia el noroeste de la cuenca baja de límite entre Guanajuato y Querétaro, sobre el tramo del parteaguas del Río Lerma. De ésta zona bajan afluentes rumbo a Querétaro, el principal entre ellos se llama Arroyo Jurica y cruza por la capital del Estado de Querétaro; otros formadores se originan hacia el Cerro del Astillero, a 4.2 Km., al sur-sureste de Querétaro, sobre los límites del parteaguas del Río Tigre, dando lugar al Río Huimilpan o El Pueblito que fluye al Arroyo La Cañada como subsidiario izquierdo a 4.4 Km., aguas abajo de la ciudad de Querétaro, después la corriente sigue con rumbo aproximado hacia el oeste, pasa por la ciudad de Apaseo El Alto y luego afluye al Río Laja, con un recorrido final de 10 Km., entre Apaseo y su confluencia.

Microcuenca "Colonia Rancho Menchaca": La superficie de esta microcuenca, se encuentra mayoritariamente dentro del Municipio de Querétaro aunque el extremo nororiente se ubica en El Marqués; antes de que se desarrollara infraestructura urbana en esta zona los escurrimientos provenientes del predio llegaban hasta el bordo "El Refugio" para después continuar su curso sobre la corriente principal denominada Arroyo Pedro Mendoza hasta converger en el bordo Benito Juárez.

El predio se ubica en la parte media de la microcuenca considerando su condición topográfica, ya que el punto más elevado de esta microcuenca se encuentra en 2,312 msnm mientras que el punto más bajo se ubica en los 1,827 msnm, el conjunto predial por su parte se ubica en un 25% dentro de la zona alta de la microcuenca y el 75% restante forma parte de la zona media la cual tiene como límite los 2,150 msnm.

Está constituida por un sistema de drenaje dendrítico poco desarrollado ya que la condición topográfica que la caracteriza, solo ha permitido la formación de algunas corrientes de tipo temporal, encontrando que su cauce principal se convierte en un dren urbano al internarse en la zona habitacional de la ciudad de Querétaro, la corriente principal que define a esta microcuenca, es el Arroyo Pedro Mendoza, siendo tributario del bordo Benito Juárez, el cual se encuentra operando como un vaso regulador de los escurrimientos hídricos.

Esta microcuenca se caracteriza por incorporar amplias zonas urbanas, integrándose de una superficie de 1,824 ha de las 2,919 ha, equivalente al 62.5% del área de la microcuenca, como puede observarse, la incorporación de áreas urbanas ha modificado la condición natural de estos terrenos.

## Suelos:

### Tipos de Suelos del Área de Estudio:

En el área de Influencia que se describe (Colonia Rancho Menchaca), existe una gran variedad de suelos debido a la diversidad de condiciones de la topografía, clima y tipos de roca presentes en la misma, los de mayor relevancia por la extensión que ocupan son: el Vertisol Pélico (Vp) asociado con el Litosol (I) se distribuye en el 70% de la superficie de la microcuenca y se ubica principalmente en el centro de la misma, mantiene textura fina (3); el Vertisol Pélico (Vp) se encuentra como una sola unidad y se distribuye en el





16% de su superficie y se localiza en la zona poniente de la microcuenca, tiene una textura fina (3); finalmente tenemos presencia solo en el 14% de la superficie de la microcuenca de una asociación de unidades de suelo teniendo como unidad principal al Feozem áptico (Hh), y como unidad secundaria al Litosol (I), tiene una textura media (2).

### Paisaje:

El paisaje se denomina de acuerdo a Gómez Orea, D (1999) como la expresión externa y perceptual del medio. De manera particular para la zona de estudio, el paisaje está representado por un sistema topográfico de montaña, el cual confluye hacia una depresión

Este importante elemento del medio ambiente natural, entendido como un conjunto que aglutina toda una serie de características del medio físico, presenta las siguientes particularidades:

**Visibilidad:** Debido a las características topográficas del predio, se tiene una visibilidad al exterior de manera general un tanto limitada alcanzando un 40%, apreciando sobre todo una pequeña parte de la zona conurbana nororiental de la ciudad de Querétaro, la condición de la vegetación es una barrera que en determinado momento limita la visibilidad, por ello al interior del predio en los espacios con vegetación se puede obtener una visión de aproximadamente el 50% considerando que existen espacios sin vegetación producto de las acciones antropogénicas.

**Calidad paisajística:** La belleza escénica, no es significativa dentro del predio, ya que con las acciones antropogénicas que se han venido realizando se ha perdido cualquier oportunidad que le pueda conferir un valor al terreno por este concepto; no se realizan actividades que promuevan al ecoturismo, no se practican actividades recreativas que tengan por objeto admirar el escenario natural del predio, ni tampoco es fuente de investigación científica, se puede percibir que el área no cuenta con las condiciones adecuadas que le confieran utilidad por este concepto.

**Fragilidad:** El área que se pretende cambiar de uso de suelo no se encuentra incluida dentro de zonas frágiles, en la actualidad presenta una cubierta vegetal importante y un aislamiento producto de actividades que han generado una fragmentación del hábitat, entre ellas podemos mencionar, el crecimiento urbano e incremento poblacional, vialidades, el uso de los recursos naturales para satisfacer necesidades domésticas, etc. Así mismo se trata de un ambiente sometido a presión constante por el paso de habitantes de las zonas aledañas así como el uso de estos terrenos para el pastoreo de ganado.

**Frecuencia de la presencia humana:** La presencia humana en la zona es alta ya que se encuentra el predio muy cercano a núcleos poblacionales, los cuales utilizan al predio como paso para acceder a la principal vía de comunicación de la zona, de manera frecuente es común observar personas en el predio, pero no por el hecho de apreciar su condición biológica sino porque realizan actividades de pastoreo y extracción de materiales leñosos; es importante destacar la colindancia con el Anillo Vial Fray Junípero Serra y el Circuito Vial Universidades, situación que genera un acceso inmediato al predio aunado a que se encuentra libre al paso.

Por otra parte, las fracciones V y VI del artículo 12 del REIA, disponen la obligación al promovente de incluir en la MIA-P dos aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que son: primero la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el proyecto potencialmente pueda ocasionar, considerando que el procedimiento se enfoque prioritariamente a los





impactos ambientales que por sus características y efectos son relevantes o significativos y consecuentemente, puedan afectar la integridad ecológica funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas y segundo, las medidas de mitigación orientadas a atenuar dichos impactos y compensar los componentes ambientales existentes en la zona de influencia del proyecto.

El **promovente**, para dar cumplimiento a lo antes referido, utilizó el método Arboleda (EPM) y Conesa, con la finalidad de dar certeza a la evaluación de los impactos ambientales, estableciendo el listado de actividades impactantes, su descripción, las matrices de actividades contra componentes ambientales, el listado final de impactos ambientales y la calificación con cada metodología.

De lo anterior, el **promovente** identificó los siguientes impactos y medidas de mitigación y prevención:

Factor ambiental	Indicador de impacto
Aire	Incremento de los niveles de polvo, debido al uso de maquinaria
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapés de motores de combustión interna
	Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria
Suelo	Compactación del suelo en el área despalmada
	Sellamiento del suelo en el área del proyecto
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos
	Alteración de la estabilidad del suelo por cortes del terreno
	Acumulación de desechos por las actividades de despalme y construcción
	Pérdida de perfiles del suelo
	Mejoramiento de las características físicas y químicas en la superficie que reciba la vegetación rescatada
	Restitución de perfiles por la incorporación de los residuos del desmonte y despalme en las áreas que los reciban
Vegetación	Pérdida de los valores de permeabilidad
	Pérdida de la cubierta vegetal, estructura y composición
	Pérdida de hábitat
Agua	Pérdida de productividad
	Pérdida de niveles de retención de humedad
	Modificación de los patrones de escurrimiento, incremento de los escurrimientos superficiales
	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos
Fauna	Interrupción de flujos subterráneos por cortes en el terreno
	Destrucción de microfauna por remoción de suelo



*[Handwritten signature]*



	Dstrucción de fauna por atropellamiento
	Incremento de las visitas de fauna en el área que reciba la vegetación que se reubicará
	Alteración o modificación de las rutas de paso de fauna
	Incremento del efecto barrera para la movilidad de la fauna
Paisaje	Incorporación de elementos al paisaje
	Cambios en las formas del relieve
Uso de suelo	Aumento del valor del suelo urbano a partir del cambio de uso de suelo
	Incremento de áreas urbanizadas
Infraestructura	Incorporación de edificaciones planificadas
	Introducción de los servicios urbanos (agua, luz, drenaje)
	Incorporación de empleo para la población
	Con la introducción de estructuras urbanas se adicionan otros servicios
Social	Se mejoran las condiciones sociales de la población
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano
	Se alteran las condiciones de circulación por el incremento de la población
Población	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales
	La oferta de vivienda genera movimientos migratorios
	Se mejoran las condiciones económicas de la población por el incremento de empleos
Economía	Se incrementa el valor del suelo por la incorporación de infraestructura urbana
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional
	Se incrementa el circulante por la derrama económica
	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales
	Se mejora la convivencia social

El proyecto de desarrollo urbano que se pretende implementar como tal tendrá efectos negativos de proporción local ya que lleva implícitas las actividades de desmonte y despalme generando un cambio de las condiciones bióticas y abióticas de la superficie delimitada para la ejecución de la actividad que se ha señalado, la modificación de la estructura biótica actual obviamente traerá consigo la aparición de impactos en el ecosistema presente y afectando principalmente a los recursos suelo y flora y consecuentemente en el medio escénico, las actividades de desmonte y despalme representan en este caso la remoción de la cubierta vegetal así como la remoción de la capa de suelo a través del despalme, teniendo como consecuencia la pérdida de horizontes que sustentan al ecosistema actual.





De manera general, al tomar como base el aspecto socioeconómico se ha determinado que el proyecto presenta una valoración positiva, considerando principalmente que se generarán empleos directos e indirectos, se mejora sustancialmente el intercambio de actividades comerciales, se incrementa de manera excepcional el valor del suelo al incorporarle como valor agregado el uso urbano, sin embargo es de resaltar que para lograr los beneficios socioeconómicos que han sido enunciados, se tendrán impactos ambientales motivados por las acciones que implica el cambio de uso de suelo, los principales impactos se derivan de la modificación de la estructura vegetativa y del suelo, aunque en descargo de los impactos negativos, se produce un beneficio directo en diversos componentes del medio ambiente de algunas áreas del terreno, las cuales recibirán vegetación y el suelo proveniente del despalme mejorando sustancialmente la fertilidad de las áreas que lo reciban.

PREPARACIÓN DEL SITIO				
ACTIVIDAD	IMPACTO	MEDIDA DE MITIGACIÓN	Periodo de ejecución	RESPONSABLE
Desmote y despalme	Contaminación de corrientes y cuerpos de agua	Retiro de los residuos provenientes del desmote y despalme para ser confinados en sitios de disposición final que estén autorizados.	Del mes 1 al mes 58 del cronograma de actividades	Promovente
	Modificación del drenaje superficial	Evitar la acumulación cerca de los escurrimientos naturales, del material edáfico que será utilizado en la construcción de áreas verdes.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
		Conducción de los escurrimientos a su cauce natural para evitar impactos en zonas adyacentes	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	
	Modificación de los niveles de permeabilidad	Construcción de áreas verdes urbanas.	Del mes 7 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
		Se construirá la obra de desalajo de los escurrimientos pluviales, con base a lo que ha dictaminado el organismo operador (CEA)	Del mes 3 al mes 58 del cronograma de actividades	
	Erosión	Conservación de la capa orgánica para adiccionarla a las áreas verdes.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
Construcción de presas filtrantes para la retención de suelos		Del mes 1 al mes 58 del		





			cronograma de actividades	
Compactación de suelos	de	Evitar el movimiento de maquinaria fuera del área del proyecto.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
Modificación del relieve	del	No mitigable		
Modificación del paisaje	del	No mitigable, sin embargo se reduce el impacto con la incorporación de áreas verdes urbanas	Del mes 7 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
Generación de polvos y partículas		Mantener húmedas las terracerías por donde circulan los vehículos de carga, adicional lonas para cubrir el material transportado por vehículos de carga.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
Remoción de vegetación	de Olla	Se llevará a cabo el rescate y reubicación de 300 mezquites ( <i>Prosopis laevigata</i> ), 200 palo dulce ( <i>Eysenhardtia polystachya</i> ), biznaga de chilitos ( <i>Mammillaria magnimamma</i> ), 2,838 ejemplares del órgano ( <i>stenocereus dumortieri</i> ) se estarán reubicando 522 esquejes considerando que de las especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001 solo se encontró presencia de un ejemplar de <i>Erythrina coraloides</i> , este se estará rescatando y reubicando dentro de la superficie de conservación.  Se estará reproduciendo dentro del mismo conjunto predial a partir de partes vegetativas, (raquetas, estacas, esquejes) el siguiente número de plantas: 2,000 garambullos ( <i>Myrtillocactus geometrizans</i> ); 1,000 nopales ( <i>Opuntia sp.</i> ) y	Del mes 1 al mes 58 del cronograma de actividades	Promovente



Handwritten signature and initials.



		3,000 palo xixote ( <i>Bursera fagaroides</i> ).		
	Perturbación y desplazamiento de fauna	Iniciar los trabajos en sentido surponiente a hororiente para permitir el desplazamiento de la fauna a lugares más conservados.	Del mes 1 al mes 58 del cronograma de actividades	Promovente
	Mejoramiento del medio socioeconómico	Este impacto es positivo si consideramos que para realizar las actividades relacionadas a la preparación del sitio se requiere de un flujo de capital privado trayendo consigo beneficios económicos a través de la generación de empleos principalmente.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente

CONSTRUCCIÓN				
ACTIVIDAD	IMPACTO	MEDIDA DE MITIGACIÓN	Periodo de ejecución	RESPONSABLE
Excavación y nivelación	Modificación del drenaje superficial	Extracción del material de cortes y excavaciones para depositarlo en sitios de tiro autorizados	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
		Implementar un adecuado sistema de drenaje pluvial que permita el desalojo de las aguas superficiales	Del mes 3 al mes 58 del cronograma de actividades	Promovente
		Los trabajos de urbanización se realizarán inmediatamente en los espacios del terreno que hayan sido despalmados para evitar la exposición a fenómenos naturales que	Del mes 1 al mes 58 del cronograma de actividades	Promovente



*[Handwritten signatures and initials]*



		impliquen el inicio de procesos erosivos.		
	Extracción de tepetate y otros materiales para la formación de calles, avenidas y plataformas de vivienda.	Todos los materiales como tepetate y grava triturada que sean utilizados para la formación de calles, avenidas y plataformas de vivienda deberán provenir de bancos autorizados y por ningún motivo se abrirán bancos de préstamo en el área de influencia del proyecto.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
Obra civil	Generación de residuos derivados de la incorporación de materiales de construcción	Retirar todos los residuos de la construcción, principalmente concreto y derivados del acero, disponiéndolos en lugares adecuados.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
	Modificación de los niveles de permeabilidad	Esta puede ser una condición no mitigable, sin embargo se ejecutarán acciones para mejorar la permeabilidad mediante la incorporación de suelo de origen orgánico en la superficie que será ocupada por las áreas verdes.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
	Modificación de la calidad del suelo y agua por contaminación	Las aguas negras provenientes del desarrollo urbano serán conducidas hasta la PTAR de El Pozo para su tratamiento adecuado; esta planta de tratamiento es operada por la misma empresa que administra estos terrenos.	Del mes 13 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente
Construcción del desarrollo urbano	Mejoramiento del medio socioeconómico	Este impacto es positivo si consideramos que se requiere de una fuerte inversión privada, trayendo consigo beneficios económicos a través de la generación de empleos para las comunidades, incrementando el nivel de consumo con repercusión directa para el sector comercio de la zona.	Del mes 1 al mes 60 del cronograma de actividades	Promovente



*[Handwritten signature]*



### Impactos residuales.

Si tomamos en cuenta que los impactos residuales son aquellos que persisten después que son aplicadas las medidas de mitigación y por tanto puede definirse como el costo ambiental del proyecto, es de entenderse entonces que las medidas que puedan aplicarse difícilmente podrán restablecer a su condición de origen los factores del medio ambiente que fueron impactados; por ello las medidas compensatorias entendidas como las que no evitan, ni anulan la aparición de un efecto negativo, pero contrarrestan la alteración de ese factor al realizar acciones con efectos positivos que compensan los impactos negativos que no es posible corregir, pueden ser aplicables con cargo al mismo proyecto o bien fuera de él, ayudando al mejoramiento de diversos factores ambientales.

Enseguida se propone una lista que incluye los factores impactados y las medidas de compensación aplicables para los impactos residuales identificados.

Factor impactado	Impacto	Medida propuesta
Flora	Pérdida de hábitat	Pago de compensación ambiental por el cambio de uso de suelo.
	Pérdida de cubierta vegetal	Se realizarán plantaciones dentro y fuera del área del proyecto con especies rescatadas de la superficie que será afectada.
Fauna	Muerte por atropellamiento	Se incorporarán 2 letreros sobre la protección de la fauna.
	Pérdida de hábitat	Se incorporan áreas verdes con la reintroducción de vegetación nativa que se llevará a cabo por medio de vegetación rescatada, manteniendo condiciones de refugio y alimentación.
Agua	Incremento de la escorrentía y reducción de infiltración	Realización de campañas de protección de la fauna silvestre.
		Se le dará mantenimiento constante a la obra de conducción de escurrimientos hídricos para que conserve la capacidad volumétrica con la cual fue planeada.
Suelo	Sellamiento del suelo en las áreas que reciban la infraestructura urbana	Se buscarán esquemas para la utilización del agua de lluvia en el riego de áreas verdes.
		Se realizarán plantaciones dentro y fuera del área del proyecto con especies rescatadas, con la finalidad de recuperar áreas perturbadas.





	Pérdida de suelo	El volumen de suelo que sea retirado del predio podrá ser utilizado para mejorar las condiciones de fertilidad de otras áreas o bien para restituir perfiles que se han perdido por la explotación de bancos de materiales.
Aire	Incremento de emisiones contaminantes	Se instrumentará un sistema de recolección de desechos.
Economía	Percepción de ingresos	Se generan fuentes de empleo permanentes para realizar las labores de operación y mantenimiento del proyecto.

Las anteriores son las medidas de mitigación que propone el promovente para los impactos ambientales, sin embargo una vez autorizado el proyecto deberá cumplir con todas las medidas de mitigación propuestas en la MIA-P, así como con las condicionantes que determine esta representación de la Secretaría en el presente oficio resolutivo.

**Pronóstico del escenario:**

A pesar de que en muchos casos los términos escenario y análisis de escenarios presentan diferencias significativas, puede darse cierta afinidad entre ellos cuando se consideran desde un punto de vista global. La mayoría de los enfoques del análisis de escenarios nos indican que son narraciones dinámicas. Generalmente se diseñan con el fin de ofrecer una imagen viva y real de una posible situación de futuro. Se enmarca en un contexto concreto. Estas visiones presentan un argumento perfectamente estructurado desde el inicio hasta el final de la situación que pretenden exponer.

Para cada uno de estos escenarios analizaremos los factores ambientales de mayor vulnerabilidad y en los cuales tienen efecto los impactos que cobran mayor relevancia durante la instalación del proyecto urbano:

**Escenario con vegetación (condición actual).**

**FLORA:**

Se mantiene el recurso forestal en el sitio del proyecto, sin embargo este recurso se encuentra expuesto a la degradación motivado por la presión del factor humano debido a la expansión de la zona poblacional hacia el sitio del proyecto, actualmente se puede evidenciar ya una fragmentación del componente forestal, lo que ha producido la alteración de diversos componentes y la modificación de otros factores del entorno, perdiéndose en parte la continuidad de los procesos naturales que ahí se realizaban; el predio mantiene el libre paso de la población por lo que es de esperarse que la vegetación forestal seguirá siendo la fuente de abastecimiento para uso doméstico de los habitantes de la zona periurbana; pero en sentido positivo, con la permanencia de la vegetación y de no sufrir alteraciones, se mantienen activos los factores del entorno que hasta ahora conllevan una asociación recíproca, hablamos del suelo, fauna, hidrología, etc.



*[Handwritten signature]*

## SUELO:

Al conservar la vegetación en la condición original, el suelo como sustento y soporte de la misma, mantiene activos sus procesos, se evita la denudes de la capa superficial y con ello se inhibe en parte los procesos erosivos, no se modifican los perfiles y horizontes, manteniendo sus propiedades de permeabilidad y de fertilidad; para el caso específico del **proyecto**, al tener áreas donde la vegetación se ha visto perturbada por la acción antropogénica, es evidente que los mismos impactos se han traducido al suelo; si la superficie predial no es protegida para evitar el ingreso de la población, seguramente se mantendrán y posiblemente se incrementarán los impactos negativos a la vegetación y por consecuencia al suelo mismo al disminuir la cobertura vegetativa.

## FAUNA:

Al permanecer la vegetación en el sitio del **proyecto**, la fauna al igual que los demás componentes asociados, también mantendrán las condiciones de refugio y alimentación que hoy les otorga el predio; pero hay que considerar que también este recurso natural ha visto modificada su movilidad y en consecuencia sus hábitos alimenticios al estar disminuyendo la densidad del componente vegetativo así también las barreras existentes como las vialidades, áreas agrícolas y las zonas habitacionales, en conjunto han provocado la fragmentación de esta unidad ambiental, el predio mantiene una diversidad faunística limitada; aun con todas estas adversidades parte de esa fauna se ha adaptado a un ecosistema modificado, que por lo general mantienen rutas hacia zonas poblacionales en busca de alimento.

## AGUA:

De permanecer la vegetación sin modificaciones se mantienen los mismos patrones de escurrimiento, no se modifican las condiciones de permeabilidad, ya que parte de la lluvia es retenida por la estructura edáfica y vegetativa, las condiciones de evapotranspiración seguramente se mantendrán, es importante hacer notar que la condición climatológica de la zona redundante en una evapotranspiración potencial muy alta por lo que el volumen de agua que satura los poros del suelo básicamente se evapora o se pierde por evapotranspiración, es decir en condiciones naturales el proceso de evapotranspiración en el conjunto predial se observa que es alto y por lo tanto no representa una importancia de gran cuantía para la recarga del acuífero. El proceso de infiltración está influido por la pendiente del terreno; la pendiente de la superficie constituye un factor importante, puesto que la condición inclinada favorece la escorrentía superficial y esta condición no retiene el agua de lluvia y no favorece por tanto el proceso de infiltración.

## AIRE:

Al permanecer la vegetación se seguirá conservando la misma calidad del aire y el microclima, dada la función reguladora que la vegetación tiene dentro de la unidad ambiental en la que se encuentra.

## PAISAJE:

Con la permanencia de la vegetación se mantiene el mismo escenario natural o paisajístico, ya que la vegetación tienen una relación directa con la expresión escénica que tiene lugar en cualquier ecosistema forestal, se mantienen también las mismas condiciones de relieve el cual a su vez le genera identidad a la zona del **proyecto**.



## Medio social y económico:

Se mantiene la vegetación en el predio pero con ello se inhibe la inversión privada que pudiera destinarse a la construcción del desarrollo urbano, lo cual traería consigo la generación de empleos e intercambio comercial y con ello mejorar la condición económica de los pobladores de la zona; en el aspecto social es de esperarse que exista un fracción de la población a los cuales la permanencia de la vegetación les genere un valor de identidad por lo que adquiere entonces la necesidad de permanencia.

## Escenario sin vegetación.

### FLORA:

Al retirar el recurso forestal de manera generalizada del predio y sin que medie alguna forma de restitución o mitigación, evidentemente que se traducirán al resto de los componentes ambientales una serie de factores de disturbio, los suelos se quedan desnudos y sujetos al embate de los diversos factores climáticos generando fuertes procesos erosivos, se elimina la posibilidad de refugio y alimentación para toda la fauna silvestre, se modifica de manera negativa el esquema hidrológico tanto del predio como de aquellos terrenos que se localicen aguas abajo, el paisaje pierde toda esencia de apreciación y recreación.

### SUELO:

El suelo como el principal elemento asociado a la cubierta vegetal es el componente que recibiría los mayores impactos derivados de la remoción de la vegetación, se acelerarán los procesos erosivos, se alterarían sus características físicas, como son textura, estructura y permeabilidad, se pierden horizontes y como consecuencia el perfil, se modifica también la topografía en el área impactada, lo que tendrá como consecuencia la pérdida de la estabilidad del suelo, finalmente se convertiría en una tierra frágil.

### FAUNA:

Ante la pérdida del componente vegetativo, evidentemente que la fauna silvestre también pierde hábitat puesto que se reducen de manera drástica las posibilidades de encontrar refugio y alimentación en el predio considerando que la vegetación precisamente es el medio a través del cual puede desplazarse sin que sea presa de otros actores de la cadena trófica.

### AGUA:

Al retirar la vegetación del predio se reducen de manera muy significativa las posibilidades de infiltración ya que el agua de lluvia correrá en forma inmediata sin que exista forma de retener humedad y con ello mejorar las aportaciones al acuífero, las condiciones de pendiente del predio aunado al impacto directo del agua de lluvia tenderá a la formación de procesos erosivos de alta incidencia, puesto que la vegetación mantiene protegido el suelo de los efectos negativos causados por factores climáticos; se incrementa el escurrimiento superficial lo cual puede traer como consecuencia la afectación de las obras hidráulicas.

Los efectos sobre la calidad y cantidad de agua podrán ser el punto inicial de cadenas de efectos negativos sobre otros componentes naturales adquiriendo impactos sinérgicos.



## AIRE:

Ante la denudación del suelo por la remoción de la vegetación, el aire es uno de los elementos del medio que pudieran presentar afectaciones considerables, debido principalmente a la suspensión de partículas que generan las fuerzas de arrastre del viento, modificando con ello la calidad del aire y microclima dada la función reguladora que la vegetación tiene dentro de la unidad ambiental; al igual que otros componentes el aire como elemento climático puede generar procesos erosivos eólicos sobre el suelo sin vegetación.

## PAISAJE:

Al retirar la vegetación del predio, uno de los componentes ambientales que mayor impacto recibe es el paisaje ya que la vegetación tiene una relación directa con la expresión escénica que mantiene un lugar en cualquier ecosistema forestal, se modifican también las condiciones de relieve el cual a su vez le genera identidad a la zona del proyecto.

## Medio social y económico:

La población que actualmente acude al predio a abastecerse de materias primas como lena para el uso doméstico o tierra de monte así como realizar el pastoreo de ganado, perderá su fuente de abastecimiento de estos recursos, al retirar la vegetación forestal, con el suelo sin vegetación se incrementan las posibilidades del avance de la mancha urbana.

## Escenario con proyecto y con medidas de mitigación:

## FLORA:

Con la instalación del proyecto, es cierto que se modifica la estructura vegetativa, sin embargo con las acciones propuestas se genera la posibilidad de atenuar los impactos que se causen a este recurso por la remoción de la vegetación; se mantiene en esencia la vegetación nativa de mayor relevancia para revegetar las áreas verdes con lo cual se conserva parte de la identidad biótica del predio, con todo ello se considera que con la instalación del proyecto si bien es cierto se generarán impactos residuales a la vegetación, también es cierto que se privilegia la conservación de una parte importante de ejemplares nativos integrándolos a un espacio urbano que les garantiza la permanencia en tiempo y espacio, a diferencia de cuando el terreno se queda con vegetación pero con la presión de la acción antrópica lo que evidentemente no le da certidumbre de la permanencia.

## SUELO:

El suelo tendrá también impactos negativos con la instalación del proyecto como es la realización de cortes y excavaciones con la finalidad de dar forma y nivel a la plantilla o plataforma de soporte de la obra civil, compactación, erosión; pero con la adición de las medidas de mitigación se atenúa este impacto, los cortes y excavaciones son mínimos puesto que el proyecto se adapta a la condición topográfica del predio, con ello se mantiene también las condiciones del relieve, se adicionan obras y prácticas de conservación de suelos para evitar la formación de procesos erosivos; el proyecto se realizará en etapas para evitar en lo posible la denudes del suelo y con ello la presencia de los impactos ambientales; a la conclusión del proyecto, se tendrá establecida la estructura urbana en las áreas propuestas, se integran en otros espacios áreas verdes, por lo cual se inhibe de manera subsecuente la presencia de nuevos impactos al suelo.



## FAUNA:

Con el establecimiento del **proyecto** se mantiene vegetación nativa en las áreas verdes, con ello se conservan áreas de refugio y alimentación, sobre todo para la avifauna la cual podrá encontrar los medios para su desarrollo en las áreas revegetadas, que estarán integrando vegetación nativa; se integran esquemas de protección a la fauna durante la operación del **proyecto**.

## AGUA:

Los efectos producidos sobre los recursos hidrológicos con la integración del **proyecto** urbano, se presentan principalmente por el incremento de los escurrimientos superficiales a partir de que es modificada la estructura edáfica y vegetativa, se ve alterado el proceso de infiltración, se puede modificar la calidad del agua por la generación de residuos de diversos tipos.

Se propone la construcción de la obra que conduzca los escurrimientos pluviales hacia el cauce natural con lo cual se evita el impacto a las obras hidráulicas aguas abajo, se integran áreas verdes que seguirán funcionando como captadoras y retenedoras de humedad por lo que se mantienen en esas áreas las condiciones de infiltración, aunque este proceso es poco significativo si consideramos que el material litológico está compuesto de basaltos lo que inhibe la infiltración, se establecerá un sistema de recolección de residuos tanto en la fase de construcción como en la operación, las aguas residuales serán canalizadas a la planta de tratamiento PTAR El Pozo; con estas acciones se observa que la instalación del **proyecto** no genera una modificación substancial de este componente, pudiendo ser mitigables los impactos que se lleguen a generar.

## AIRE:

Los impactos adversos para este componente ambiental con la instalación del **proyecto** urbano, son los generados por la alteración de la cubierta vegetal y de la terrestre, así como por la operación de maquinaria y equipo por la emisión de gases, partículas, y ruidos, acciones que tendrán efectos negativos sobre la calidad del aire y el microclima, durante la operación del **proyecto**, la circulación de vehículos puede generar también la emisión de partículas contaminantes.

Todos los impactos generados al aire durante la construcción del **proyecto** tienen un efecto moderado, ya que se circunscriben al área del **proyecto** y por realizarse las actividades al aire libre se dispersan rápidamente, por lo que no generan persistencia.

## PAISAJE:

Con la instalación del **proyecto** se integran elementos como las áreas verdes urbanas con vegetación nativa, lo que viene a generar un mejor aspecto en términos de recreación y visibilidad del componente paisajístico.

## Medio social y económico:

Con la instalación del **proyecto** se genera un flujo de recursos económicos derivados de una inversión privada, por ello en términos generales, los impactos que se generan serán positivos y en beneficio





principalmente de los habitantes de esta zona y de los participantes directos en el proyecto, sobre todo por la derrama económica e inversión que la obra ocasionará.

Estos efectos trascienden al ámbito local y tienen repercusión a nivel regional y nacional, toda vez que dentro del proceso de construcción, se verán beneficiadas otras ramas de la economía como son la industria de la construcción, del sector industrial, manufacturero y de servicios.

**Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores.**

Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 del REIA, el **promoviente** debe hacer un razonamiento en el cual demuestre la identificación de los instrumentos metodológicos y de los elementos técnicos que sustentan la información con la que dio cumplimiento a la fracción II del citado precepto.

En ese sentido, refirio lo siguiente:

ETAPA	ACTIVIDAD	FRECUENCIA DE VERIFICACIÓN	EVIDENCIA DE CUMPLIMIENTO
Preparación del sitio	Adicionar recipientes para el almacenamiento de residuos domésticos y peligrosos.	Diaría	Fotografías y de contrato de confinamiento
	Incorporar sanitarios móviles (letrinas)	Diaría	Fotografías y contrato de servicio
	Disposición de los residuos del desmonte y despalle en bancos de tiro autorizados	Diaría	Contrato y autorización de tiro
	Construcción de presas filtrantes para el control de azolves	Semanalmente	Fotografías de la obra
	Servicios continuos para el mantenimiento de la maquinaria y equipo	Cada seis meses	Bitácora de servicio
	Conservación de la capa orgánica de suelo	semanalmente	Fotografías
	Humedecer terracerías para evitar la formación de polvos	Diaría	Fotografías
	Colocar lonas en vehículos de carga	Diaría	Fotografías
	Rescate de vegetación	Diaría	Fotografías
	Pláticas al personal para la protección de la fauna	Cada 4 meses	Memoria
Construcción	Evitar el derrame del material de cortes en el sentido de la pendiente	Diana	fotografías
	Construcción del sistema de conducción (drenaje pluvial) de escurrimientos hídricos.	Semanalmente	Fotografías
	Construcción del drenaje sanitario del desarrollo urbano	Semanalmente	Fotografías





	Construcción de presas filtrantes para el control de azolves	Semanalmente	Fotografías de la obra
	Adicionar recipientes para el almacenamiento de residuos domésticos y peligrosos.	Diaria	Fotografías y contrato de confinamiento
	Incorporar sanitarios móviles (letrinas)	Diaria	Fotografías y contrato de servicio
	Servicios continuos para el mantenimiento de la maquinaria y equipo	Cada seis meses	Bitácora de servicio
	Humedecer terracerías para evitar la formación de polvos	Diaria	Fotografías
	Colocar lonas en vehículos de carga	Diaria	Fotografías
	Reubicación de vegetación rescatada	Semanalmente	Fotografías
Operación y mantenimiento	Manejo de los desechos urbanos	Mensualmente	Fotografías

El proyecto de desarrollo urbano está diseñado para elevar la calidad de vida de la población mediante un adecuado equilibrio de los elementos que convergen en la dinámica del ambiente urbano; el proceso de planeación de las actividades que conllevan a la edificación de este desarrollo urbano, le otorga el valor comprendido por cada uno de esos elementos para mantenerlos en armonía de tal manera que no se rompa el vínculo que debe existir entre el desarrollo social y la conservación del medio ambiente en cualquiera de sus formas, por lo que en este estudio, cada uno de esos elementos que intervienen en este proceso de planeación, no se trata de manera aislada, sino por el contrario, se busca que exista una interacción de sus componentes, así pues el desarrollo económico y social de la población no se desvincula de los esquemas de conservación y/o protección de su entorno ambiental.

La evaluación técnica y socioeconómica del área que estará sujeta al cambio de uso de suelo, nos arroja los siguientes resultados:

El predio de estudio considerado como terreno forestal, presenta una vegetación de Matorral Crasicaule de tipo subinermé con algunas perturbaciones lo que ha traído consigo que haya surgido la incorporación de vegetación secundaria mezclándose con los ejemplares de vegetación primaria del matorral citado, no existen estratos separados debido a que la vegetación secundaria se ha incorporado entre la vegetación primaria en aquellos espacios que fueron impactados por lo que se considera un solo tipo de vegetación (matorral crasicaule de tipo subinermé perturbado).

Las características estructurales de la vegetación que se encuentra en esta superficie, no permite obtener beneficios económicos derivados del aprovechamiento de los recursos naturales que se encuentran en el predio propuesto para el cambio de uso de suelo, principalmente porque las condiciones estructurales limitan la comercialización.

Con la información que se ha plasmado en el estudio se puede concluir lo siguiente:

Desde el punto de vista técnico y una vez analizados los elementos biológicos, (flora y fauna silvestres) geológicos, geofísicos y climáticos en el predio de referencia se tuvieron los siguientes resultados.



*La superficie propuesta, se clasifica como área forestal con vegetación constituida por Matorral Crasicauale de tipo subinerme.*

*Se dio cumplimiento a todos los elementos técnicos que de manera pormenorizada señalan las legislaciones forestal y ambiental vigentes, por lo que en el estudio, se describen todas y cada una de las medidas para la reducción y mitigación de impactos en el área.*

*Los impactos ambientales que sufrirá el área por afectar, son indiscutiblemente fuertes por la naturaleza misma del proyecto, incidiendo en los elementos naturales como son la topografía del terreno, el suelo, y por otro lado en la vegetación forestal; la mitigación de los efectos adversos, se describe ampliamente al interior del estudio, debiendo acatar además las medidas o regulaciones que al respecto emita la autoridad.*

*Es importante recomendar que las acciones que se lleven a cabo para la reubicación de los ejemplares vegetativos, se realicen con sumo cuidado, debiendo asegurar la permanencia de la especie en los lugares de destino para evitar pérdida de biodiversidad.*

*Debe destacarse en la toma de decisiones el flujo de inversión privada que el proyecto traerá consigo, con lo cual se verán favorecidas las condiciones sociales y económicas de las poblaciones que se encuentran en el entorno del predio, con esta derrama económica se crearán fuentes de empleo directo con la incorporación de trabajadores a todo el proceso de construcción, e indirecto como consecuencia del incremento en el consumo de dichos trabajadores y sobre todo por el efecto que la inversión tiene en la industria de la construcción.*

*Bajo estas consideraciones ha quedado demostrado en este estudio que el uso propuesto es más productivo a largo plazo, ya que el terreno se transformará en un espacio de uso permanente y de convivencia social, con repercusión económica para quien se encuentra en posesión de él y para quien participe en su edificación.*

*Por otro lado es muy importante considerar el escenario de la no acción del proyecto, para lo cual se establecen los siguientes supuestos: el predio en cuestión conservará sus cualidades ambientales y paisajísticas, siempre y cuando se le dé un manejo adecuado que regule su utilización, de lo contrario el sitio se encontrará bajo las presiones urbanas, predecibles y esperables de un predio cercano a centros urbanos y vialidades, presiones de actividades de extracción de diversos materiales, riesgos de incendio e invasión, riesgo en cuanto a extracción forestal clandestina, depósito de basura, etc.*

*En la información presentada por el promovente en la MIA-P, incluyó planos, glosario de términos, siglas y abreviaturas, y bibliografía, del predio con respecto a los componentes ambientales del proyecto.*

*Además de lo anteriormente expuesto, esta Delegación Federal procede al análisis de lo dispuesto en el artículo 44 primer párrafo del REIA, que señala que al evaluar las Manifestaciones de Impacto Ambiental la Secretaría deberá considerar:*

- I. Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación;



- II. La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de Impacto Ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas presentes en el sitio de pretendida ubicación, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que conforman parte por periodos indefinidos, esta Delegación Federal establece lo siguiente:

- a) La evaluación de impacto ambiental, consideró principalmente que las obras complementarias parte del **proyecto**, no ocasionarán efectos potenciales sobre el ambiente, tanto en la superficie que pretende ocupar la operación del **proyecto** como en el Sistema Ambiental, durante el tiempo previsto para su ejecución, siempre y cuando se lleven a cabo las medidas de mitigación propuestas por el **promoviente** y las condiciones establecidas en el presente oficio.
- b) Que de acuerdo con el diagnóstico ambiental del Sistema Ambiental señalado por el **promoviente** en el Capítulo IV de la MIA-P presentada, se concluyó que el **proyecto** no comprometerá la integridad funcional de los ecosistemas presentes en la región, ni generará impactos ambientales a las actividades funcionales de dichos ecosistemas en el Sistema Ambiental donde se enmarca, siempre y cuando cumpla con las medidas de prevención, mitigación y compensación contenidas en la MIA-P, así como en el presente oficio resolutivo.
- c) De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se concluye que la integridad funcional del Sistema Ambiental en la que está inmerso el **proyecto** se ha visto reducida considerablemente por las actividades antropogénicas y los asentamientos urbanos, considerando lo siguiente:
  - I. El **proyecto** no afectará especies de flora con algún estatus dentro de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, al realizar el programa de rescate y reubicación de flora y fauna, por lo que no se pone en riesgo a ninguna de ellas, y en consecuencia, no existen elementos del **proyecto** que puedan poner en riesgo la integridad funcional de los ecosistemas con altos índices de perturbación derivado de las actividades antropogénicas que se llevaron a cabo en la zona.

VI. Que los efectos ambientales negativos que se generaran con la ejecución del **proyecto**, serán atenuados por parte del **promoviente** con las medidas de mitigación descritas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada, así como las condicionantes determinadas por esta Delegación Federal en el presente oficio resolutivo.

VII. Que esta Delegación Federal determina que el **proyecto** citado es viable a desarrollarse, únicamente bajo la condición de que se apliquen correctamente las medidas de mitigación, compensación y restauración señaladas en la documentación presentada, para minimizar las afectaciones de tipo ambiental que el **proyecto** ocasionará durante sus diferentes etapas de desarrollo.

Por todo lo antes expuesto, con fundamento en los artículos 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2° fracción I, 26 y 32 Bis fracción XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5° fracción X, 28 fracción VII, 30, 35 fracción II, 35 Bis primer párrafo de la Ley General del Equilibrio



Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 13 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º fracción I, 4º fracción I, 5º inciso O), 9º primer párrafo, 11, 12, 17 fracciones I y II, 38, 44 y 45 fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 2º fracción XXIX, 38, 39 y 40 fracción IX, apartado c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, dada su aplicación para este **proyecto**, esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Querétaro, en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto** objeto de la Evaluación que se dictamina con este instrumento, es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes

## TERMINOS

**PRIMERO.-** Se autoriza en materia de Impacto Ambiental al **promovente**, para realizar el cambio de uso de suelo en una superficie de 60.825959 hectáreas para el **proyecto** denominado "**DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI**", bajo las coordenadas contenidas en las coordenadas del Resultado 14.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá una vigencia de 5 años para llevar a cabo el cambio de uso de suelo para la implementación del **proyecto** denominado "**DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI**", el cual se ubicará en el Municipio de Querétaro, Qro, dicho plazo comenzará a partir del día hábil siguiente a la recepción del presente resolutivo. La presente autorización es personal y se otorga a favor de **Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.**, **promovente** del **proyecto**.

La vigencia del plazo otorgado para la realización del **proyecto**, podrá ser ampliada a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes de este resolutivo, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por el **promovente** en la MIA-P presentada, acreditándolo en su solicitud. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su petición previo a la fecha de su vencimiento.

Asimismo podrá acreditar dicho cumplimiento a los términos y condicionantes mediante escrito oficial emitido por la PROFEPA, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el **promovente** ha dado cumplimiento a los términos y condicionantes establecidos en la presente autorización; en caso contrario no procederá dicha gestión.

**TERCERO.-** Se responsabiliza a **Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.**, así como al **Responsable Técnico** de la elaboración del **proyecto** citado, de la veracidad de la información aportada en su Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del predio indicado, que sirve de base para emitir esta autorización en materia de Impacto Ambiental.

**CUARTO.-** La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura u otra superficie que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá notificar a esta Delegación Federal, con el fin de que defina lo conducente en materia de impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La notificación contendrá un resumen general de los **subproyectos**, con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI".  
**Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.**

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000  
Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 69 de 75



Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la manifestación de impacto ambiental respectiva.

**QUINTO.-** El promovente queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en cuanto a dar aviso en caso de que desista de realizar las obras y/o actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal proceda conforme a lo establecido en su fracción II y, en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**SEXTO.-** El promovente, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6 y 28 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos, no causarán desequilibrios ecológicos ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución, acreditando su cumplimiento. Para lo anterior, el promovente deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretendan modificar.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con el artículo 35 de la LGEEPA, 47 y 49 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales para el proyecto denominado "DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI" sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, para las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del proyecto de referencia:

**OCTAVO.-** La realización del proyecto deberá ajustarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, a los planos del proyecto, así como a lo dispuesto en la presente resolución, conforme a las siguientes:

### CONDICIONANTES

El promovente, deberá:

- 1.- Con base en lo establecido en el artículo 28 de la LGEEPA, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el promovente para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que el promovente deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas en el presente resolutorio y las que propuso en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto, las cuales esta Delegación Federal considera viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente en la zona de influencia del proyecto evaluado.



- 2.- Con fundamento en lo estipulado por los artículos 35, penúltimo párrafo, de la LGEEPA y 51, fracción II del REIA, la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones, cuando en los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan especies endémicas o amenazadas, y según lo indicado por la **promovente** en la MIA-R e información adicional, el proyecto consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales donde se reporta, dentro de estos polígonos, la especie *Erythrina coralloides*, contenida en la NOM-059-SEMARNAT-2010, con categoría de amenazada, por lo que, la **promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la propuesta de adquisición de un instrumento de garantía debidamente justificado, para su análisis y validación de manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto; una vez validada el **promovente** deberá implementarla.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el Estudio Técnico Económico (ETE) que respalde los costos de la realización de las medidas de prevención, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el proyecto, incluyendo un desglose del monto por anualidad que se requiere para realizar todos y cada uno de los programas ambientales considerados en el oficio resolutorio, así como de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la MIA-P e información adicional ingresada, especificando los conceptos a realizar, así como el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El ETE será revisado y en su caso avalado por esta Secretaría de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del REIA. Asimismo, se comunica al **promovente** que una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.

- 3.- Apegarse a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en sus Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas vigentes y demás ordenamientos jurídicos en materia ambiental.
- 4.- Considerar que el proyecto no se contraponga con los criterios y recomendaciones establecidos por el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, en los términos manifestado en dichos decretos y tomando en cuenta las consideraciones especificadas en ellos en cuanto a los sitios donde es compatible realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la construcción de conjuntos habitacionales.
- 5.- Integrar un reporte que evidencie la implementación del rescate y reubicación de especies de flora y fauna donde se acredite el cumplimiento de las metas propuestas en la MIA-P, así como detallar el seguimiento que se le dará a las especies rescatadas y reubicadas para garantizar su sobrevivencia tomando en cuenta las condiciones del medio y de las propias especies, el cual deberá presentarse a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal, de forma anual, contando a partir de la fecha de expedición del presente.
- 6.- En un plazo no mayor a un año a partir de la recepción del presente deberá informar a esta Delegación Federal la alternativa que decidió el **promovente** implementar como medida de mitigación de escurrimientos excedentes provenientes del cambio de uso de suelo, de las propuestas en la información adicional.

Asimismo deberá ingresar pruebas fehacientes de la implementación de dicha medida, así como un programa de mantenimiento de las obras para un periodo de al menos 50 años, a la PROFEPA con copia



a esta Delegación Federal, en un plazo no mayor a tres años contados a partir del año del que habla el párrafo anterior.

- 7.- Ingresar pruebas fehacientes de la construcción de 400 metros de presas filtrantes anuales, con una altura de 0.7 m y 0.6 m de ancho, con la finalidad de mitigar la erosión del suelo potencial, a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal, de manera anual, contando a partir del día hábil siguiente de la recepción del presente.
- 8.- Apegarse a la superficie autorizada para realizar las obras y/o actividades correspondientes al proyecto, por lo que en caso contrario y de ser necesario realizar otro tipo de obras y/o actividades no descritas en el programa general de trabajo propuesto en la Manifestación de Impacto Ambiental, se deberá solicitar la autorización de Impacto Ambiental ante esta Delegación Federal, o en su caso la modificación a proyectos autorizados.
- 9.- El promovente deberá de cumplir con todas y cada una de las condicionantes establecidas en la MIA-P y en la presente resolución; así mismo será responsable de ejecutar las medidas de prevención, mitigación, control y restauración de los impactos ambientales negativos imprevistos que pudieran atribuirse a la ejecución del proyecto y las que no hayan sido consideradas en el estudio de impacto ambiental correspondiente. Además será responsable de que la calidad de la información remitida en los reportes e informes permita a esta Delegación Federal y a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), evaluar y en su caso verificar el cumplimiento de las mismas.

Es así que el promovente deberá presentar un reporte anual, durante la vigencia de la presente autorización, con excepción de las condicionantes que cuenten con un plazo inherente de entrega, a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal donde muestre bitácoras, manifiestos, fotografías, videos y/o demás pruebas fehacientes que considere pertinentes para que la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Querétaro y esta representación de la Secretaría verifiquen el cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente oficio resolutivo.

**Queda estrictamente prohibido:**

- A. La afectación de áreas mayores o diferentes a las establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada, así como desarrollar obras distintas a las señaladas en el proyecto motivo del dictamen y de la presente autorización.
- B. Realizar movimiento de maquinaria y equipo de transporte dentro de áreas no comprendidas en el proyecto, con el propósito de evitar compactación del suelo durante el desarrollo de las diferentes etapas y actividades del proyecto.
- C. Efectuar la caza, colecta, captura o aprovechamiento de cualquier especie de flora y fauna silvestre, durante las actividades de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto o que se encuentren dentro de los sitios de la obra o en su área de influencia. Por lo tanto se responsabiliza a el promovente de cualquier ilícito en el que incurran sus trabajadores o las empresas contratistas, sujetándose a las disposiciones jurídicas que la ley en la materia establezca.





- D. Derramar lubricantes, grasas, aceites y todo aquel material que pudiera dañar o contaminar el agua y/o suelos.
- E. La quema y el uso de productos químicos durante las actividades de despalme y limpieza del predio en donde se llevarán a cabo las obras, en cualquier etapa del **proyecto**. Lo anterior con la finalidad de evitar la erosión, muerte de fauna silvestre, contaminación de cuerpos de agua y prevención de incendios.
- F. La incineración de aceites, lubricantes y cualquier tipo de residuos generados durante cualquier etapa del **proyecto**; los primeros solo podrán ser enviados a empresas recicladoras y de disposición final de este tipo de materiales; los residuos que no sean peligrosos se enviarán al relleno sanitario municipal y los peligrosos, a tratamiento o confinamiento.
- G. Enterrar todo tipo de desperdicios, así como la apertura y trasvase de tambos y contenedores que contengan residuos peligrosos. Lo anterior con el fin de evitar la contaminación del subsuelo y de los mantos freáticos.

Hecho lo anterior, esta Delegación Federal:

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Tener por atendida la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del proyecto "DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI", el cual se ubicará en el Municipio de Querétaro, Qro.

**SEGUNDO.-** En caso de que se pretendan llevar a cabo actividades diferentes a las manifestadas o la modificación del **proyecto**, el **promoviente** deberá notificarlo de manera previa a esta Delegación Federal, quien determinará lo procedente en la materia.

**TERCERO.-** Hacer del conocimiento de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Querétaro el contenido de la presente resolución.

**CUARTO.-** El **promoviente** comunicará por escrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, con copia a SEMARNAT, la fecha de inicio de las obras autorizadas, dentro de los quince días siguientes a que hayan dado principio. De la misma manera, notificará la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los quince días posteriores a que esto ocurra.

**QUINTO.-** La presente resolución a favor del **promoviente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho precepto dispone que el **promoviente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del **proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el **promoviente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad, el contrato de transferencia deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente oficio resolutivo y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Delegación Federal determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.



Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado desee continuar con el **proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a el **promoviente** en el presente resolutivo.

**SEXTO.-** El **promoviente** será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de prevención, mitigación y compensación de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo en la descripción contenida en la MIA-P presentada.

En caso de que las actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el área del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

**SÉPTIMO.-** La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

**OCTAVO.-** El **promoviente** deberá mantener en el domicilio registrado en la MIA-P, copias respectivas del expediente de la propia Manifestación de Impacto Ambiental, así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

**NOVENO.-** Se hace del conocimiento del **promoviente** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión; dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, quien en su caso acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3 fracción XV de la LFPA.

**DÉCIMO.-** Esta autorización se otorga sin perjuicio de que el titular tramite y en su caso obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares, que sean requisitos para la realización de las obras motivo de la presente o bien, para su operación u otras fases cuando así lo consideren las leyes y reglamentos que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El incumplimiento de cualquiera de los términos resolutivos y/o la modificación del **proyecto** en las condiciones en que fue expresado en la documentación establecida en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental, será causa de las sanciones y disposiciones legales establecidas en el Reglamento en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá entre otras, las facultades que le confiere el artículo 55 del Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.



# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. F.22.01.01.01/1673/15  
Santiago de Querétaro, Qro., a 12 de octubre de 2015

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

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Notificar a **Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.**, a través del **Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera**, en su carácter de representante legal del **promoviente del proyecto**, la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

ATENTAMENTE  
EL DELEGADO FEDERAL

LIC. OSCAR MORENO ALANÍS



- c.c.e.p. Q.F.B. Martha García-rivas Palmeros, Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT, [marthagrivas@semarnat.gob.mx](mailto:marthagrivas@semarnat.gob.mx)
- Lic. Jorge López Portillo Tostado, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.- [jlopezportillo@queretaro.gob.mx](mailto:jlopezportillo@queretaro.gob.mx)
- Ing. Luis Cevallos Pérez, Presidente Municipal de Querétaro, Qro.- [luz.morales@municipiodequeretaro.gob.mx](mailto:luz.morales@municipiodequeretaro.gob.mx)
- M. en C. Alfonso Flores Ramírez, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- [contacto.dgira@semarnat.gob.mx](mailto:contacto.dgira@semarnat.gob.mx)
- Lic. José Luis Peña Ríos, Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Querétaro.- [jpena@profepa.gob.mx](mailto:jpena@profepa.gob.mx)
- Ing. Sergio Tapia Medina, Subsecretario de Medio Ambiente de la SEDESU.- [stapia@queretaro.gob.mx](mailto:stapia@queretaro.gob.mx)

c.c.p. Archivo

Número de bitácora 22/MP-0018/12/14  
Clave de proyecto 22QE2014UD059  
OMAL/SV/HGA/O/ROG/mrr



"DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS DEL CONJUNTO PREDIAL NIZRI-TUACHI".  
Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000  
Teléfono (442) 238 34 00 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

Página 75 de 75

