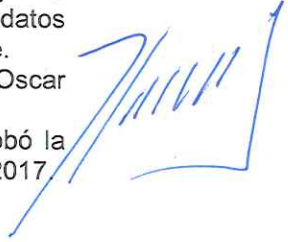


- I.- El nombre del área del cual es titular quien clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.
- II.- La identificación del documento del que se elabora la versión pública: Autorización de impacto ambiental. Trámite SEMARNAT-04-002-A.
- III.- Las partes o secciones clasificadas, así como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



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.22.01.01.01/2189/15
Santiago de Querétaro, Qro., a 09 de diciembre de 2015

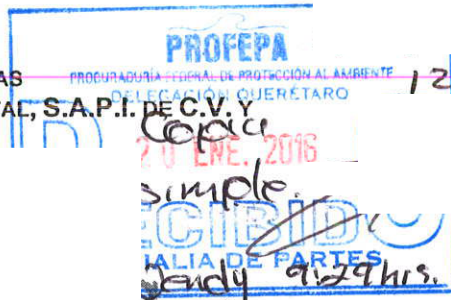
"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

LIC. MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA

REPRESENTANTE LEGAL DE LAS EMPRESAS DENOMINADAS

INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. Y

VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.



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 vigente, 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, el Lic. Mauricio Javier Salazar Vera, en su carácter de representante legal de las empresas INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V. y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., como la parte **promoviente**, sometió a evaluación a través de esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el **proyecto** denominado "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO.", 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.

Toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3º fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en lo relativo a que es expedido por el Órgano Administrativo competente y al artículo 13 del mismo cuerpo normativo que establece que la actuación de esta Delegación Federal en el procedimiento administrativo se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad,



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

Página 1 de 51

23/01/16

publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, a través del cual, se establecen las atribuciones de las Delegaciones de la Secretaría y en lo particular la fracción IX del mismo, en la que se indica que las Delegaciones Federales disponen de la atribución para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad particular que le presenten los particulares.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P, promovida por las personas morales INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. de C.V. y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., a través del Lic. Mauricio Javier Salazar Vera en su carácter de representante legal, respecto del proyecto denominado "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO.", 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 23 de marzo de 2015, fue recibida en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, mediante número de bitácora 22/MP-0105/03/15 y clave de proyecto 22QE2015UD012, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular correspondiente al proyecto "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO.", 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 No. F.22.01.01.01/0565/15 de fecha 23 de marzo de 2015, esta Delegación Federal remitió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) para su conocimiento, un CD que contiene la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación Federal del proyecto.
- 3.- Que mediante oficio No. F.22.01.01.01/0566/15 de fecha 23 de marzo de 2015, recibido en fecha 08 de abril de 2015, con fundamento en los artículos 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal le solicitó a la Subsecretaría de Medio Ambiente, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro (SEDESU) emitiera sus observaciones y comentarios técnicos que al respecto procedieran, mismos que serían considerados en el resolutivo correspondiente acerca del proyecto denominado "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."
- 4.- Que mediante oficio No. F.22.01.01.01/0567/15 de fecha 23 de marzo de 2015, recibido en fecha 30 de marzo de 2015, con fundamento en los artículos 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal le solicitó a la Presidencia Municipal de Querétaro, Qro., emitiera sus observaciones y comentarios técnicos que al respecto procedieran, mismos que serían considerados en el resolutivo correspondiente acerca del proyecto denominado "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES."
- 5.- Que en fecha 26 de marzo de 2015, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA, esta Delegación Federal publicó en la Gaceta Ecológica No. 13 del año 2015, la solicitud de autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación del proyecto.
- 6.- Que en fecha 30 de marzo de 2015 el **promovente** ingresó a esta Delegación Federal, mediante correspondencia QRO/2015-0000598, la página del periódico "AM de Querétaro" de fecha miércoles 25 de marzo de 2015, donde

se realizó la publicación de un extracto del **proyecto**, en un plazo no mayor a cinco días del ingreso de la MIA-P, considerando los requisitos contenidos en el artículo 35 de la LGEEPA.

- 7.- Que en fecha 06 de abril 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**.
- 8.- Que en fecha 17 de abril de 2015, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la LGEEPA, esta Delegación Federal integro 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.
- 9.- Que esta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22 del REIA y mediante oficio F.22.01.01.01/1178/15 de fecha 02 de julio de 2015 notificado al **promoviente** el día 20 de agosto de 2015, solicitó aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones al contenido de la MIA-P.
- 10.- Que en fecha 22 de octubre de 2015, el **promoviente** ingreso escrito libre a esta Delegación Federal mediante correspondencia número QRO/2015-0001915, la información mediante la cual pretendió dar cumplimiento a la prevención que le fue formulada por esta Delegación Federal mediante el oficio citado en el resultando inmediato anterior.
- 11.- Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.75 hectáreas, bajo las siguientes coordenadas:

Polígonos sujetos a cambio de uso de suelo
Único del Predio Parcela 42 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre

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

1 del Predio Parcela 53 Z-1 P1/2

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

2 del Predio Parcela 53 Z-1 P1/2

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	350940	2285528	9	351008	2285565	17	351063	2285607
2	350971	2285516	10	351023	2285571	18	351058	2285628

3	350978	2285518	11	351027	2285575	19	351066	2285643
4	350985	2285514	12	351018	2285575	20	351067	2285660
5	350996	2285516	13	351018	2285594	21	351060	2285679
6	351010	2285522	14	351023	2285605	22	350925	2285666
7	351017	2285532	15	351041	2285612	23	350940	2285528
8	351004	2285545	16	351050	2285604			

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 párrafo primero fracción VII, 30 párrafo primero, 35 párrafos primero, segundo y último y 35 Bis párrafo primero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4° fracción I, 5° inciso O), 9° párrafo primero, 12, 17, 38, 44 y 45 fracción II del Reglamento de la Ley antes mencionada en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 2° fracción XXIX, 38, 39 y 40 fracción IX, apartado C 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 el artículo 28 fracción VII de la LGEEPA y 5° inciso O) de su REIA, el **promoviente** presentó una MIA en su modalidad Particular, 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. Articulado que a la letra versa:

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

...

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

Artículo 5° del REIA y su inciso O):

"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; y

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...

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 8 del presente resolutivo, 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 el 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 conjunto predial motivo del **proyecto** que se somete al procedimiento de evaluación del impacto ambiental que nos ocupa cuenta con una superficie de 5.75 hectáreas.
- 2) El conjunto predial sobre el cual se llevará a cabo el proyecto de desarrollo urbano se localiza en el Ejido El Salitre ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González en el Municipio de Querétaro.
- 3) El **promovente** consideró los siguientes criterios para la selección del sitio:
 - El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro.
 - El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González en el Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, el cual define al conjunto predial con uso de suelo habitacional de 200 habitantes (H2) a corto plazo (CP).
 - Se cuenta con el Dictamen de Uso de Suelo IUS201408040 (viabilidad de uso de suelo) emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, de fecha 19 de noviembre de 2014.
 - La propuesta conceptual del desarrollo habitacional, se apega a los principales criterios de sustentabilidad establecidos para el desarrollo urbano en lo que se refiere a zonificación, propuesta vial, definición de espacios abiertos, incorporando los elementos de infraestructura que complementan el adecuado funcionamiento del proyecto, orientado en su conjunto a la calidad de vida, el confort y el bienestar social de la población que resida en él.
 - La unidad ambiental sobre la cual se ubica el predio de estudio, en términos generales se encuentra en proceso de transformación ya que la actividad productiva local (incorporación de infraestructura vial, expansión poblacional, agricultura, ganadería extensiva y uso de los recursos naturales para satisfacer necesidades domésticas) ha mermado la calidad del ecosistema llegando a encontrarse perturbado en las áreas susceptibles de la acción antropogénica.
 - El conjunto predial objeto del estudio, se localiza sobre la trayectoria de la Av. 5 de febrero, situación que fortalecerá la concentración de actividades productivas e intercambios comerciales.

- El valor del suelo (pesos por hectárea) representa mayor beneficio económico para sus poseedores al venderlos para el fin propuesto que mantenerlo en las condiciones actuales, pues no les representa un beneficio tangible que incida directamente en su economía.
 - El terreno donde se pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo, forma parte del área urbana establecida en esta zona, por lo que las acciones y obras de restauración, mitigación y de bienestar social contemplan al conjunto de elementos disponibles en una amplia superficie, cuyo manejo establece una vinculación muy estrecha y con repercusiones sinérgicas en cualquier dirección de la traza urbana.
 - Este predio se ubica en la UGA 267 denominada Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, definida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, el cual se erige 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.
 - Después de haber realizado los estudios correspondientes y de hacer el análisis respectivo de los mismos, se determinó que el predio sustenta vegetación del tipo matorral espinoso.
 - Desde el punto de vista económico, la superficie para la que se está solicitando la evaluación de Impacto ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, resulta a largo plazo, irredituable a las actividades productivas del sector primario, pues destinarlas a dichas prácticas, propiciará un impacto mayor tanto al suelo como a la vegetación existente, el cual se visualiza potencialmente dañino, aunado a que la fertilidad del suelo es limitada, con lo que se estará garantizando una producción insostenible en el mediano y largo plazo.
- 4) El área urbanizable del proyecto referido, está vinculada con los usos y destinos establecidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que fueron aprobados para la zona, los cuales buscan un ordenamiento del crecimiento urbano de acuerdo a las políticas de desarrollo poblacional que el estado ha delineado, por lo cual el uso propuesto para el conjunto predial que integra este proyecto de desarrollo urbano es coincidente con el uso de suelo que le fue asignado en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González en el Municipio de Querétaro, define el predio con Uso de Suelo Habitacional a corto plazo, este desarrollo urbano vendrá a consolidar la estructura urbana proyectada para el área, todo ello bajo un concepto de armonía con el medio ambiente que caracteriza a la zona.
- 5) El período de tiempo requerido para realizar el cambio de uso de suelo es de 5 años.

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.

Programa de Ordenamiento General del Territorio (POEGT).

El **proyecto** 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.

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio contempla la aplicación de tres estrategias ecológicas, con diversos fines, mismas que vinculamos con la posible ejecución del proyecto.

Estas estrategias tienen las siguientes finalidades:

DIRIGIDAS A LOGRAR LA SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL DEL TERRITORIO

a) Dirigidas a la preservación:

Estrategia 1: Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad

Estrategia 2: Recuperación de especies en riesgo

Estrategia 3: Conocimiento, análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad

b) Dirigidas al Aprovechamiento Sustentable

Estrategia 4: Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, recursos genéticos y recursos naturales

Estrategia 5: Aprovechamiento sustentable de los suelos agrícolas y pecuarios

Estrategia 6: Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas

Estrategia 7: Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales

Estrategia 8: Valoración de los servicios ambientales

c) Dirigidas a la Protección de los recursos naturales

Estrategia 9: Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobreexplotados

Estrategia 10: Reglamentar el uso del agua en las principales cuencas y acuíferos para su protección

Estrategia 11: Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento las presas administradas por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)

Estrategia 12: Protección de los ecosistemas

Estrategia 13: Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizantes

d) Dirigidas a la Restauración

Estrategia 14: Restauración de ecosistemas forestales y suelos agropecuarios

Estrategia 15: Aplicación de los productos de la investigación en el sector minero al desarrollo económico y social y al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables

Estrategia 15 BIS: Coordinación entre los sectores minero y ambiental

Estrategia 16: Promover la reconversión de industrias básicas (textil-vestido, cuero calzado, juguetes, entre otros), a fin de que se posicionen en los mercados doméstico e internacional

Estrategia 17: Impulsar el escalamiento de la producción hacia manufacturas de alto valor agregado (automotriz, electrónica, autopartes, entre otras)

Estrategia 18: Establecer mecanismos de supervisión e inspección que permitan el cumplimiento de metas y niveles de seguridad adecuados en el sector de hidrocarburos

Estrategia 19: Fortalecer la confiabilidad y seguridad energética para el suministro de electricidad en el territorio, mediante la diversificación de las fuentes de energía, incrementando la participación de tecnologías limpias, permitiendo de esta forma disminuir la dependencia de combustibles fósiles y las emisiones de gases de efecto invernadero

Estrategia 20: Mitigar el incremento en las emisiones de Gases Efecto Invernadero y reducir los efectos del Cambio Climático, promoviendo las tecnologías limpias de generación eléctrica y facilitando el desarrollo del mercado de bioenergéticos bajo condiciones competitivas, protegiendo la seguridad alimentaria y la sustentabilidad ambiental

Estrategia 21: Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo

Estrategia 22: Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional

Estrategia 23: Sustener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional)

DIRIGIDAS AL MEJORAMIENTO DEL SISTEMA SOCIAL E INFRAESTRUCTURA URBANA.

a) Suelo Urbano y Vivienda.

Estrategia 24: Mejorar las condiciones de vivienda y entorno de los hogares en condiciones de pobreza para fortalecer su patrimonio

b) Zonas de riesgo y prevención de contingencias

Estrategia 25: Prevenir, mitigar y atender los riesgos naturales y antrópicos en acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno de manera corresponsable con la sociedad civil

Estrategia 26: 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

c) Agua y Saneamiento

Estrategia 27: Incrementar el acceso y calidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la región.

Estrategia 28: Consolidar la calidad del agua en la gestión integral del recurso hídrico.

Estrategia 29: Posicionar el tema del agua como un recurso estratégico y de seguridad nacional

d) Infraestructura y equipamiento urbano y regional.

Estrategia 30: Construir y modernizar la red carretera a fin de ofrecer mayor seguridad y accesibilidad a la población y así contribuir a la integración inter e intrarregional.

Estrategia 31: Generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de ciudades y zonas metropolitanas seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas y menos costosas.

Estrategia 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.

e) Desarrollo Social.

Estrategia 33: Apoyar el desarrollo de capacidades para la participación social en las actividades económicas y promover la articulación de programas para optimizar la aplicación de recursos públicos que conlleven a incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural y reducir la pobreza.

Estrategia 34: Integración de las zonas rurales de alta y muy alta marginación a la dinámica del desarrollo nacional.

Estrategia 35: Inducir acciones de mejora de la seguridad social en la población rural para apoyar la producción rural ante impactos climatológicos adversos.

Estrategia 36: Promover la diversificación de las actividades productivas en el sector agroalimentario y el aprovechamiento integral de la biomasa.

Llevar a cabo una política alimentaria integral que permita mejorar la nutrición de las personas en situación de pobreza.

Estrategia 37: Integrar a mujeres, indígenas y grupos vulnerables al sector económico-productivo en núcleos agrarios y localidades rurales vinculadas.

Estrategia 38: Fomentar el desarrollo de capacidades básicas de las personas en condición de pobreza.

Estrategia 39: Incentivar el uso de los servicios de salud, especialmente de las mujeres y los niños de las familias en pobreza.

Estrategia 40: Atender las necesidades de los adultos mayores mediante la integración social y la igualdad de oportunidades. Promover la asistencia social a los adultos mayores en condiciones de pobreza o vulnerabilidad, dando prioridad a la población de 70 años y más, que habita en comunidades rurales con los mayores índices de marginación.

Estrategia 41: Procurar el acceso a instancias de protección social a personas en situación de vulnerabilidad.

DIRIGIDAS AL FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN Y LA COORDINACIÓN INSTITUCIONAL.

a) Marco Jurídico

Estrategia 42: Asegurar la definición y el respeto a los derechos de propiedad rural.

Estrategia 43: Integrar, modernizar y mejorar el acceso al Catastro Rural y la Información Agraria para impulsar proyectos productivos.

Estrategia 44: Impulsar el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.

Conforme a lo previsto en este Programa, el sitio designado para la pretendida ejecución del **proyecto**, le aplica una política ambiental de RESTAURACIÓN Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE de prioridad de atención MEDIA.

Es así que, considerando la política ambiental designada para la UAB, en la que se encuentra el sitio designado para el **proyecto**, realizamos un análisis acerca de las estrategias ecológicas previstas en el programa, de lo cual deriva lo siguiente:

Con relación a las estrategias dirigidas a la sustentabilidad ambiental del territorio, cabe hacer mención que de las tendientes a la preservación, ninguna resulta aplicable al desarrollo del **proyecto**, pues la ubicación del sitio (inmerso en zona de crecimiento urbano) no existen corredores que permitan la conectividad entre áreas naturales protegidas para todas las especies; sin embargo, se considera que para el caso del grupo de aves, la creación de las áreas de conservación al lado del **proyecto**, permitirá que exista cierta conectividad para las aves.

Con relación al apartado de estrategias aplicadas al Aprovechamiento Sustentable, no resultan aplicables, debido a que el **proyecto** no se pretende desarrollar en un predio de uso agrícola o pecuario, no cuenta con infraestructura hidroagrícola ni se desarrollará el aprovechamiento forestal en zonas rurales y/o de población indígena.

De acuerdo a lo previsto en las estrategias aplicadas a la protección de los recursos naturales, el **proyecto** se vincula con la aplicación de la Estrategia número 12, la cual contempla las siguientes:

Acciones:

- "Conservar los suelos mediante el fortalecimiento de instrumentos para su protección, programas de manejo sustentable de tierras"

Lo anterior en virtud de que este **proyecto**, solicita el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, cumpliendo con los cuatro criterios de excepcionalidad, es decir no compromete la biodiversidad ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

Es así, que las demás estrategias no le resultan aplicables, debido a que el desarrollo del **proyecto** no pertenece al sector minero, a la industria básica (textil-vestido, cuero-calzado, juguetes, entre otros) o al sector de hidrocarburos.

Con relación a las estrategias dirigidas a la infraestructura y equipamiento urbano y regional, resulta aplicable al desarrollo de este **proyecto**:

Estrategia 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.

Acciones:

- "Acelerar la regularización de los predios y propiciar un desarrollo más ordenado y menos disperso, en el que se facilite la concentración de esfuerzos en zonas con ventajas competitivas."

Es así que mediante la ejecución de este **proyecto**, pretendemos contribuir al crecimiento ordenado del territorio nacional, en congruencia con los programas locales o regionales vigentes, apoyando a regular los asentamientos irregulares, contribuyendo al equilibrio ecológico entre los recursos naturales, su aprovechamiento y la satisfacción de las necesidades de la sociedad, buscando en todo momento el desarrollo sustentable.

Programa Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ)

Este modelo de Ordenamiento Ecológico, 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 las UGA 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro", la cual se muestra como sigue:

A continuación se presentan las acciones correspondientes a la UGA 267 aplicables al **proyecto**:

Lineamiento Número	Lineamiento	Número Acción	Acción	Concordancia con el proyecto	Responsable
L01	Disminuir en al menos un 50%, el abatimiento	A001	Captación de agua de lluvia, en un lapso no mayor de cuatro	Construir alrededor de la base de cada árbol que se establezca	Promoviente

	anual del acuífero.		años. Con especial atención a nuevos fraccionamientos habitacionales e industriales. Así como en bordos urbanos y desazolve de vasos reguladores.	dentro de las áreas verdes del proyecto, una terraza individual con las que se permita la captación del agua de lluvia.
		A002	Se regularizará el uso y destino del recurso agua entre concesionarios, en un plazo máximo de tres años.	
		A003	Se aplicarán programas para la tecnificación del riego agrícola, incrementando la eficiencia física en al menos un 80 % en un plazo máximo de 5 años.	No aplica
L02	Emplear aguas residuales tratadas en riego agrícola	A004	Se sustituirá en un 70 % el uso de aguas residuales crudas en la agricultura de acuerdo al tipo de cultivo, remplazándolas por aguas residuales tratadas en un plazo máximo de 4 años. Con especial atención al corredor de Querétaro a San Juan del Río y de Querétaro a Ezequiel Montes.	No aplica

Lineamiento Número	Lineamiento	Número Acción	Acción	Concordancia con el proyecto	Responsable
-----------------------	-------------	------------------	--------	---------------------------------	-------------



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."
Inmobiliaria Río Eslla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, 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 12 de 51



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 aquellas que contemplen localidades con una población mayor a 2,500 habitantes.	Se instalará la infraestructura necesaria para conectarla a la red sanitaria municipal, acorde a los criterios ecológicos del POEREO.	Promovente
		A006	Se construirán, rehabilitarán y operarán plantas de tratamiento de agua para tratar al menos un 70% de las aguas residuales, en un lapso no mayor de 4 años.		
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.	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 3 años. Con especial atención a los ríos "El Marques" y "El Puéblito", incluyendo a las UGA's que abarcan el Río Querétaro.	Las aguas pluviales serán amortiguadas en las áreas verdes del proyecto.	Promovente
		A010	Se colocarán trampas de sólidos para reducir la carga que entra a la red de alcantarillado en un periodo no mayor a 7 años, con al menos 7 visitas de mantenimiento por año.		
		A012	Se aplicará la normatividad vigente en la cual se regulan y sancionan aquellas	Se colocarán recipientes plásticos con capacidad de 200 l c/u, los cuales tendrán sus respectivas	Promovente



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

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.22.01.01.01/2189/15
Santiago de Querétaro, Qro., a 09 de diciembre de 2015

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

			actividades que afecten la calidad del agua en presar, bordos o corrientes de agua, en un lapso de un año.	tapas para evitar el derrame de los residuos almacenados y evitar la contaminación del suelo y escurrimientos.	
--	--	--	--	--	--

Lineamiento Número	Lineamiento	Número Acción	Acción	Concordancia con el proyecto	Respuesta
L05	Eliminar la contaminación en cuerpos de agua	A015	Se aplicará un programa dirigido al uso y tratamiento de adecuado de los desechos generados en todos los ranchos ganaderos, de modo que no se contaminen el agua, suelo y aire, en un lapso máximo de 5 años. Con especial atención a los Municipios de El Marqués, Colón, Ezequiel Montes, Pedro Escobedo, Amealco de Bonfil, Querétaro y Teguiscuapan.	No aplica	
		A016	Se construirá una planta de tratamiento de aguas residuales, para tratar el 100% de las producidas por el rastro municipal de Corregidora y se elaborará composta con los restos de animales para evitar la contaminación de agua y suelo en un lapso máximo de dos años.	No aplica	
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminación establecidas en las Normas Oficiales correspondientes	A20	Se efectuarán monitoreos de la calidad del aire durante una semana, dos veces al año, con la unidad móvil de monitoreo atmosférico.	1. Durante la temporada en que la incidencia de los vientos sea mayor, se iniciarán las	Promoviente
		A21	Se aplicará el reglamento de verificación vehicular del Estado de Querétaro para que obligue a la verificación de todos los automotores registrados en el estado.	actividades de despalle con dos horas de antelación y concluir las con la misma diferencia, o en su	



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Eslla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, 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 14 de 51

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.22.01.01.01/2189/15
Santiago de Querétaro, Qro., a 09 de diciembre de 2015

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

				defecto se deberán aplicar riegos ligeros con agua tratada para evitar la suspensión de partículas a la atmósfera. 2. La maquinaria utilizada deberá cumplir con el programa de verificación vehicular correspondi ente, en caso contrario, deberá ser sometida a un programa de mantenimien to (afinación).	
		A022	Se efectuará la aplicación de auditorías ambientales para cubrir el 60% de las industrias, en un lapso de cinco años como máximo.	No aplica	

Lineamie nto Número	Lineamie nto	Número Acción	Acción	Concordancia con el proyecto	Responsa ble
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles	A023	Se sustituirán los hornos tradicionales para la producción de ladrillo por hornos ecológicos (con quemador para combustible líquido y/o sólido o de energía solar) y se creará un reglamento de producción	No aplica	



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

Página 15 de 51

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.22.01.01.01/2189/15
Santiago de Querétaro, Qro., a 09 de diciembre de 2015

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

	s de contamina ntes establecid os en las Normas Oficiales correspon dientes		en conjunto con los productores. Si es necesario para mejorar la calidad de vida de la población, reubicar la zona de producción en 7 años como máximo.	
		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, Vizarón, Colón y San Juan del Río.	Todas las unidades utilizadas para el transporte de materiales, deberán ser cubiertos con lonas o malla sombra al 70%, para evitar el derrame y/o dispersión de partículas a la atmósfera.
L08	Controlar y prevenir la contamina ción del suelo.	A025	Se elaborará e instrumentará un programa para la caracterización y remediación de suelos contaminados y la regulación de la contaminación al aire por actividad industrial, en un periodo no mayor de cuatro años. Con especial atención a los municipios que presentan actividad ladrillera.	No aplica
L09	Regular la explotació n, rehabilitaci ón restauraci ón de la superficie de los bancos de material.	A026	Únicamente se autorizarán las actividades de extracción de minerales no reservados a la federación a través de la expedición de la licencia de explotación. Deberá efectuarse inmediatamente para bancos de material nuevos y en un periodo no mayor a cinco años por lo menos en un 80 % de los bancos ya abiertos.	No aplica

Lineami ento Número	Lineamient o	Número Acción	Acción	Concordancia con el proyecto	Respons able
L09	Regular la explotación, rehabilitación	A027	Únicamente se autorizarán las actividades de extracción de minerales no reservados a la	No aplica	



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."
Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

Página 16 de 51



L10	n y restauración de la superficie de los bancos de material.		federación a través de la expedición de la licencia de explotación. Deberá efectuarse inmediatamente para bancos de material nuevos, y en un período no mayor de cinco años por lo menos en un 80% de los bancos ya abiertos. Con especial atención en San Juan del Río, Corregidora, Pedro Escobedo, Querétaro y El Marqués.	
		A028	Se rehabilitarán los bancos de material abandonados, autorizándolos como bancos de tiro, para su posterior reforestación con vegetación nativa, en un lapso no mayor de tres años.	
	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 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.	Promoviente
		A032	Se construirá y operará al menos una planta de composteo, para ello se realizarán los estudios técnicos justificativos para la elaboración y venta de composta. De ser un proyecto viable, se buscará financiamiento y procesos de licitación para el desarrollo de la infraestructura de composteo.	
				No aplica



Lineamiento Número	Lineamiento	Número Acción	Acción	Concordancia con el proyecto	Responsable
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.	A037	Se construirá en el sitio de disposición final de Corregidora un área de emergencia, cerca perimetral y sistema de combustión de gases conforme a la normatividad aplicable, en un lapso no mayor de tres años.	No aplica	
		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 estos residuos para establecer procedimientos para el acopio, manejo y disposición final.		
		A045	Se aplicará un programa para el manejo integral y transporte autorizado de residuos biológico infecciosos de hospitales, consultorios y crematorios en un lapso no mayor de dos años.		
		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.	Se contratará el servicio de limpieza con una empresa especializada en el tratamiento y manejo de residuos para que todos los que se generen por las acciones de cambio de suelo, sean dispuestos a un sitio de disposición final autorizado	Promoviente
		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 agricultura de riego y temporal.	No aplica	

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

El Programa permitirá armonizar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales con un crecimiento ordenado de la ciudad, orientando y promoviendo la actividad económica mediante la inversión productiva, que es uno de los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015 contemplado en el Eje 2 denominado Desarrollo Sustentable, que tiene como objetivo contribuir a la generación de un desarrollo integral, sustentable y sostenido del Municipio de Querétaro en beneficio de su población y dentro de sus estrategias se encuentra el ordenamiento territorial generando instrumentos de planeación y regulación que lo propicien; sustentándose en una visión metropolitana y de largo plazo.

De forma puntual, en las siguientes líneas se hará la transcripción de cada uno de los objetivos que tiene el Plan de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, que son:

1. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y el conocimiento y mejoramiento de las tecnologías, usos y costumbres utilizadas por los habitantes de la misma;
2. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos; y
3. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, Querétaro, Qro.

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

Normas Oficiales Mexicanas NOM's aplicables al proyecto:

La ejecución del presente **proyecto**, se sujetará a lo que establecen los instrumentos normativos aplicables, para la prevención y control de la contaminación atmosférica, de la generación de ruidos, de las descargas de aguas residuales, entre otras, para mitigar los efectos diversos sobre el medio ambiente y los recursos naturales que pudieran ocasionarse por la ejecución del **proyecto**.

Norma aplicable	Oficial	Objeto	Aplicación
NOM-045-SEMARNAT-1996		Establece los límites los niveles máximos permisibles de opacidad del humo, provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan diesel o mezclas que incluyen diesel como combustible.	Es de observancia obligatoria para toda persona física o moral que pretende llevar a cabo cualquier obra en la cual se utilicen vehículos automotores que usan diésel o mezclas que incluyen diésel como combustible.
NOM-059-SEMARNAT-2010		Identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción.	Es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma.
NOM-080-SEMARNAT-1994		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.	Se aplica a vehículos automotores de acuerdo a su peso bruto vehicular, y motocicletas y triciclos motorizados que circulan por las vías de comunicación terrestres, exceptuando los tractores para uso agrícola, tractors, aplanadores y maquinaria pesada para la construcción y los que transitan por riel.

Áreas Naturales Protegidas.

El proyecto no se encuentra dentro de un Área Natural Protegida.

De lo descrito anteriormente, esta Delegación Federal no encontró contravención alguna a los ordenamientos jurídicos vinculados por el promovente.

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 promovente 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 área objeto de la solicitud de autorización de Manifestación de Impacto Ambiental Federal por cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se localiza dentro del conjunto predial Parcela Z-1 P1/2 y Parcela 53 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, ubicado en la Delegación Epigmenio González, en el municipio de Querétaro, Querétaro, el cual tiene una superficie total de 9.419 hectáreas, de las cuales el 61.2% sustenta algún tipo de vegetación espontánea clasificada como vegetación forestal de matorral espinoso.

Del total de la superficie forestal, 5.75 hectáreas que constituyen el área objeto del procedimiento en cuestión; esta superficie representa el 61.2% del área total del conjunto predial; el resto corresponde a terreno diverso al forestal.

El área de influencia ambiental del **proyecto**, de acuerdo a la evaluación que se genera en línea en la página web www.semarnat.gob.mx (SEMARNAT) empleando el Sistema de Información Geográfica de Evaluación de Impacto Ambiental (SIGIEA), el buffer indica que es la misma superficie del conjunto predial en evaluación; es decir, no hay afectación fuera de éste; sin embargo, no es el caso del Sistema Ambiental que va más allá del total de la superficie del conjunto predial o de la que es objeto de la solicitud, es muy importante señalar que resulta difícil tomar una decisión en relación al área que puede ser determinada como de sistema ambiental; pero, es preciso llevarlo a cabo; en este sentido, para el caso específico que nos ocupa tenemos una condición común toda vez que colinda con desarrollos habitacionales y calles que cruzan con una vialidad de amplia circulación.

El área urbanizable del **proyecto**, está vinculado con los usos y destinos establecidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico que han sido aprobados para la zona, estos buscan un ordenamiento del crecimiento urbano de acuerdo a las políticas de desarrollo poblacional que el estado ha delineado; por lo cual el uso propuesto para el conjunto predial que integra este proyecto de desarrollo urbano es coincidente con el uso de suelo que le fue asignado en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano; es así que de acuerdo a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, en el municipio de Querétaro, estado de Querétaro, define al predio como Habitacional a Corto Plazo (H2) (CP), este desarrollo urbano vendrá a consolidar la estructura urbana proyectada para el área, la cual ha sido planteada como la integración de subcentros urbanos que alojarán estructuras con mezcla de usos desarrollando principalmente vivienda, comercio y servicios, todo ello bajo un concepto de armonía con el medio ambiente que caracteriza a la zona.

Vegetación.

El Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA) determina que el matorral subserme predomina en un 85% de la superficie de la subcuenca, se presenta el bosque de pino-encino, y una mayor proporción del bosque de encino. Los matorrales de afinidad xerófila constituyen una característica predominante del paisaje de la ciudad de Querétaro y su zona metropolitana. Existe la posibilidad de que los distintos tipos de matorrales e inclusive los pastizales se hayan derivado o representen diversos estados de alteración del bosque tropical caducifolio que constituye el tipo de vegetación que soporta una mayor diversidad de flora (González et al, 2001; Pineda, Hernández, García, Domínguez, Rodríguez, Sanaphre, Gámez, Villégas, Molina, Nuñez y Olivas 2005).

Así mismo, indica los diversos tipos de matorrales caracterizados por la o las especies que los dominan: nopales, huizaches o mezquites, representan ecosistemas que tradicionalmente se dedicaron a agostadero para la ganadería extensiva. Sin embargo, estudios posteriores han indicado que su papel en la producción de bienes y servicios ambientales es relevante y similar a la de un bosque y que además, soporta una alta biodiversidad de fauna y flora. Por otro lado, los pastizales representan ecosistemas transformados que tuvieron su origen en bosques o matorrales y en muchos casos abiertos deliberadamente para la alimentación del ganado.

El bosque tropical caducifolio constituye el ecosistema terrestre más complejo del área. Se encuentra asociado a cañadas con laderas pronunciadas con suelos someros. Incluye un estrato arbóreo dominante de 6 a 8 metros de alto y desarrolla en lugares conservados, manchones muy densos de vegetación que durante el invierno y a

veces unos meses más los árboles pierden todas las hojas. Ahora bien, las zonas urbanas también pueden ser consideradas como ecosistemas derivados o urbanos que son por definición entidades derivadas o remanentes de vegetación original o bien nuevos arreglos de especies nativas e introducidas que se encuentran en un ambiente urbanizado. En este sentido, la composición específica de los árboles y arbustos que ocupan las áreas verdes del municipio de Querétaro y su Zona Metropolitana incluye 77 especies de las cuales 23 son nativas y 54 han sido introducidas desde muchos países (Municipio de Querétaro, 2003). La fauna peridoméstica y que aprovecha los espacios naturales muy cercanos a la ciudad es todavía muy importante e incluye más de 200 especies de vertebrados entre peces, anfibios, reptiles, aves y mamíferos.

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

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

Matorral Espinoso (ME)

Matorral de tipo espinoso, está formado por más del 70 % de plantas espinosas. Entre los matorrales de este tipo son frecuentes los de *Acacia farnesiana* (Huizache), *Prosopis spp.* (Mezquite), *Mimosa spp.* (Uña de Gato), *Acacia americanácea*, *Acacia farnesiana*, *Acacia vernicosa* (Chaparro prieto).

En la actualidad, presenta huellas de muchos disturbios siendo posiblemente, en gran parte de carácter secundario, debe ser considerado como una vegetación secundaria originada por perturbación de otros tipos de vegetación, principalmente por tumba y sobrepastoreo.

Este matorral espinoso está constituido por especies arbustivas de 1.5 a 2 m de altura, muchos de los cuales forman parte del estrato arbustivo de otros matorrales o mezquiales aledaños.

En algunos lugares forman asociaciones extensas que muchas veces pueden inducir a error, al considerarlas como vegetación natural, tal es el caso de los extensos "huizachales" de *Acacia farnesiana* y otras especies minifoliadas principalmente leguminosas, tan comunes en la parte norte y nordeste de la planicie costera nororiental y de otras partes de la República Mexicana.

La condición de la cobertura vegetal actual que tiene tanto el conjunto predial como el Sistema Ambiental delimitado para este estudio, se formó hace no más de 10 años, antes de ese tiempo, toda la zona donde se encuentra el Sistema Ambiental y el conjunto de predios, estaban destinadas a la prácticas agrícolas de baja escala.

Fauna



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000

Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 22 de 51

Metodología

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

Muestreos:

Teóricamente la mejor forma de obtener una muestra de una población de fauna silvestre es hacerlo al azar porque la mayor parte de los modelos utilizados para estimar poblaciones parten de supuestos en los que los animales están distribuidos aleatoriamente. Para ello, en la zona de estudio se calculó cuántas muestras necesitamos obtener para que el muestreo sea representativo y a partir de los cuales hagamos los recuentos o las capturas.

Lamentablemente esto no siempre es posible, especialmente en zonas de relieve irregular donde no todos los puntos pueden ser accesibles o bien que los recorridos que se pueden establecer a partir de los puntos iniciales tampoco sean practicables. En tal caso debemos al menos garantizar en lo posible la representatividad del muestreo, repartiendo un número elevado de muestras de forma homogénea por toda la zona de estudio, por ejemplo uno o más en cada tipo de vegetación, cobertura o paraje.

De este modo podemos estar razonablemente seguros de que ninguna zona estará más evaluada que otra. Además debemos tener en cuenta que las muestras tomadas en cualquier punto, superficie o recorrido deben estar suficientemente separadas entre sí para garantizar que sean independientes unas de otras. Uno de los principales problemas de los muestreos consiste en la poca precisión a causa de que la distribución de los animales no se ajusta a una distribución al azar, sino que suele ser muy irregular y se asemeja más a una distribución agregada o son más abundantes en un tipo determinado de hábitat que en otros. Se puede aumentar la precisión del muestreo si dividimos el espacio a inventariar en zonas (estratos) más homogéneas (en densidad, hábitat o detectabilidad), en este sentido se realizaron los muestreos de acuerdo con la cobertura y las características topográficas y físicas del predio, además para corregir sesgo que puede producirse por diversos factores se aplicó el muestreo de conteos ligados de los autores Regier y Robson, 1967, descrita por Seber, 1982.

Métodos de estudio por grupo de especies**Conteo de Anfibios y Reptiles**

Se llevó a cabo mediante los siguientes métodos:

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

Encuentro visual. Consiste en la observación y conteo de organismos a lo largo de trayectos de distancia fija o bien aleatoria, generalmente durante un período de tiempo fijo. Para el caso de los reptiles se realizaron 5

transectos lineales de 250 m cada uno. Para la búsqueda de lagartijas y serpientes, se caminó lentamente y donde se observaron cavidades, hojarasca, troncos tirados, o suelo profundo se levantó con cautela el material. Se lleva gancho herpetológico para el manejo de serpientes, mientras que para el caso de las lagartijas se llevaron ligas gruesas para su captura.

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

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

Conteo de aves terrestres

La metodología empleada para el censo de aves fue a través de conteos ligados utilizando puntos de conteo, la cual a continuación se describe.

Puntos de conteo para aves

El objetivo de los puntos de conteo es contar a los individuos una sola vez, y constituye uno de los métodos más populares para estudiar la abundancia, riqueza, densidad, composición y distribución de las aves y documentar los cambios poblacionales en las aves terrestres (Reynolds et al., 1980; Bibby et al., 1992; Ralph et al., 1996). Este método puede usarse para obtener abundancia y riqueza de diferentes especies en un lugar específico, estudiar cambios anuales en las poblaciones de aves así como para estudiar las diferencias en la composición de especies entre hábitats.

Riqueza específica

La riqueza específica (S) es la forma más sencilla de medir la biodiversidad, ya que se basa únicamente en el número de especies presentes en un lugar o en un área determinada, sin tomar en cuenta el valor de importancia de las mismas.

La forma ideal de medir la riqueza específica es contar con un inventario completo que nos permita conocer el número total de especies (S) obtenido por un censo de la comunidad.

Abundancia relativa

La abundancia relativa se define como el número de individuos de una especie con respecto al número de individuos totales en la comunidad.

Hidrología superficial:

La Región Hidrológica Lerma- Santiago (RH-12)

La región hidrológica Lerma – Santiago tiene una extensión de 132,916 km² de territorio continental, la precipitación media anual registrada de 1971 – 2000 es de 723 mm, el escurrimiento natural medio superficial interno es de 13,637 hm³/año, el cual también corresponde al escurrimiento natural medio superficial total; el número de cuencas en esta región hidrológica es de 58 (CNA, 2011).



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

Página 24 de 51

En el Estado de Querétaro está constituida por la cuenca del Río Querétaro que comprende los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan, Querétaro y parte de Colón por lo que posee una superficie de 2 mil 273.6 km²; y la cuenca del río Lerma 2 que ocupa un área de 222 km² y se localiza en una pequeña porción al sur del estado, en el Municipio de Amealco de Bonfil (SEDESU, 2010). Esta región se ha subdividido en la zona hidrológica denominada Lerma - Chapala (RH 12A) y la zona hidrológica Lerma - Santiago (RH 12B).

Con fecha 15 de octubre de 2003 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se dan a conocer las denominaciones y la ubicación geográfica de las diecinueve cuencas localizadas en la zona hidrológica denominada Río Lerma-Chapala, así como la disponibilidad media anual de las aguas superficiales en las cuencas que comprende dicha zona hidrológica, con fundamento en ese acuerdo, se determina que la parte que de esta región se localiza en el Estado de Querétaro se denomina subcuenca Río Querétaro (DOF, 2003).

De acuerdo al Estudio Técnico de los recursos hídricos del área geográfica denominada Lerma-Chapala, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2006, el área pertenece a la zona hidrológica número 12 y se encuentra ubicada en el centro del país, comprendiendo parte de los estados de Guanajuato, Jalisco, México, Michoacán y Querétaro, con una superficie total de 51,887 km², considerando las cuencas cerradas de Pátzcuaro y Cuitzeo; la superficie de la cuenca principal o interconectada es de 47,116 km².

Que las fracciones V y VI del artículo 12 del REIA, dispone la obligación al **promoviente** 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 enfoca 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 enfoque metodológico empleado en este apartado está basado en el concepto de cuerpo receptor, definido como el factor ambiental que acoge los efectos producidos por las distintas actividades del proyecto en cualquiera de sus etapas, destacando que dichos efectos pueden ser interpretados como impactos positivos o negativos.

Las fuentes potenciales de impacto ambiental corresponden a todas aquellas actividades u obras que se pretenden desarrollar con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cualquiera de sus etapas, que pudieran tener un efecto sobre uno o más de los componentes ambientales identificados en el área de influencia. De esta forma, se elabora el listado de actividades que pueden generar efectos ambientales, agrupadas por etapa.

Impactos residuales

De los cuatro impactos adversos significativos que se identifican, dos de ellos son reversibles a corto plazo, siempre y cuando se apliquen medidas de mitigación y compensación de impactos ambientales; los impactos de modificación de las propiedades y uso potencial del suelo que se traduce en su pérdida son irreversibles lo que los convierte en impactos residuales.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

Página 25 de 51



Factor ambiental	MEDIDAS DE	
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)	Responsable
Vegetación (flora)	- Delimitar físicamente en campo cada una de las etapas de trabajo en las que se pretende trabajar el proyecto. Lo anterior, conforme se avance en cada una de las mismas. - Restringir el uso y empleo de herramientas de corte como machete y hacha. El machete solo podrá llevarse consigo para emplearse en casos muy necesarios. - Emplear para la marca de los vértices de las distintas etapas de trabajo o áreas a intervenir, estacas de madera de 1.5 m largo y de 2.5 a 3 cm de diámetro como mínimo, colocadas en posición vertical enterrando 0.50 m y el resto, quedará visible sobre la superficie del suelo; o en su defecto, podrán sustituir las estacas de madera por pedacera de varilla, respetando la profundidad a la que se debe enterrar y la altura sobre la superficie del suelo. - El chaponeo, poda y desrame de árboles y arbustos, son actividades prohibidas durante la delimitación del polígono, a menos que ya se haya hecho la selección de los ejemplares a rescatar y reubicar. - Las actividades de extracción de planta solo aplican para las especies seleccionadas para rescatar y reubicar en las áreas del proyecto u otras que el promovente establezca en el Programa de Rescate y Reubicación de especies forestales definitivo. - Ejecutar el Programa de Rescate y Reubicación de 33 ejemplares vegetales (Anexo 16).	Promovente
Paisaje	- Ejecutar el Programa de Rescate y Reubicación de especies vegetales en sitios definitivos antes de iniciar con las actividades de despalle pero posterior al ahuyentamiento de la fauna silvestre. - Mantener la maquinaria concentrada en un solo sitio una vez concluida la jornada de trabajo. - La infraestructura provisional que se coloque (sanitarios), deberá estar en sitios estratégicos y alejados de las vialidades que circundan el sitio del proyecto.	Promovente y residente de obra (contratista)

Fauna	- Implementar acciones de ahuyentamiento de la fauna silvestre existente hacia las zonas aledañas al predio. - Será necesario que un especialista en fauna participe con el operario de la maquinaria pesada, para que, en caso de ser necesario, rescate y reubique todo aquel ejemplar que no haya podido desplazarse por sí solo hacia otra zona. - Implementar el programa de rescate y reubicación de especies vegetales que brinden el servicio de conectividad, provisión de hábitat, refugio y alimentación para la fauna silvestre, particularmente para el grupo de las aves. - Se prohíbe la introducción de perros ferales al sitio del proyecto. - Se prohíbe el aprovechamiento extractivo, la captura, caza, colecta, o cualquier otra que pueda causar impactos significativos sobre ejemplares o poblaciones de especies silvestres.	Promovente
-------	---	------------

Factor ambiental	MEDIDAS DE	
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)	
	Responsable	
Suelo	• El desmonte se realizará de manera gradual y por etapa de trabajo, según se tenga contemplado en el proyecto constructivo. Es importante destacar que la intervención de las etapas será en función al avance que se tenga de cada una de ellas, por lo que podrán intervenir de forma simultánea una o más, siempre que las construcciones de las obras del fraccionamiento se hagan de forma inmediata al desmonte y despalle. Es en este punto donde conviene citar que la urbanización del proyecto (construcción de vialidades) será una de las primeras obras a desarrollar, por lo que será necesario intervenir más de una o dos etapas a la vez. • Abstenerse de almacenar por periodos superiores al tiempo solicitado para el CUSTF, montículos de tierra producto del desmonte y/o despalle. • Los excedentes de tierra o cualquier otro material de desecho al que no se le vaya a dar uso, deberá ser cargado y retirado del sitio del proyecto a sitios de disposición final autorizados. • La maquinaria a utilizar únicamente debe transitar por las rutas previamente habilitadas y sobre la etapa que de acuerdo al cronograma se vaya a trabajar. • Aprovechar el Horizonte A de las partes donde se distribuye la vegetación con mayor densidad, a fin de conservar y aprovechar dichos suelos en las áreas de jardineras y/o áreas verdes. • Hacer uso de los sanitarios ecológicos móviles que se contratarán. • Queda estrictamente prohibido derramar cualquier sustancia líquida que provoque la contaminación del suelo y el agua. En caso de que por accidente se derrame alguna sustancia peligrosa que provoque contaminación al suelo y el agua, el área afectada deberá ser retirada y depositada a un tambo con tapa debidamente rotulado para que una vez lleno, éste pueda ser transferido a un sitio de disposición final/zona de confinamiento de suelos contaminados.	Promovente y técnico responsable del seguimiento del proyecto de cambio de uso de suelo

	Evitar en todo momento dejar trapos, botes y cartón impregnado de aceites, grasas o cualquier otro tipo de combustible automotriz sobre el suelo de cualquiera de las etapas de trabajo. Para ello, se deberán colocar dos (2) tambos de 200 litros c/u, con su respectiva tapa y debidamente rotulados, donde se depositará todo tipo de material (ya sea trapo, botes y cartón) impregnado de los residuos peligrosos antes citados, mismos que de forma posterior deben ser llevados a un centro de tiro autorizado.	
Agua	- El desmonte quedará restringido en principio de cuentas a la delimitación de las áreas a urbanizar (vialidades internas) y en segundo término, a cada una de las etapas de construcción del proyecto, las cuales deberán ser previamente delimitadas. - Se deberá dar cabal cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de residuos líquidos y sólidos peligrosos (NOM-052-SEMARNAT-2005) que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. - Establecer y respetar un programa de mantenimiento preventivo de las unidades de carga (camiones de volteo), así como de cualquier otro tipo de transporte que sea utilizado. - Evitar la exposición del suelo desnudo por períodos prolongados a las radiaciones solares. De igual forma, evitar que en el período de lluvias queden expuestos a las áreas de desagüe que se forman en favor de la pendiente del conjunto de predios. - Colocación de dos recipientes de plástico con tapa y capacidad de 200 litros c/u, dentro del área correspondiente a la primera etapa de trabajo, para verter los residuos líquidos que se generen de los equipos motorizados que se utilicen en el proceso de desmonte, así como de los vehículos y/o maquinaria pesada, mismos que deben estar debidamente rotulados. - Colocación de dos recipientes plásticos con capacidad de 200 l c/u para depósito de residuos sólidos urbanos que se generen por el personal durante las jornadas de trabajo. - Instalación temporal dentro del predio de sanitarios móviles (1 por cada 10 empleados). - Confinamiento en sitios autorizados por la autoridad competente para la disposición de residuos del 100% de los desechos sobrantes que se produzcan durante el proceso de ejecución del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, con el fin de mejorar el drenaje superficial del área del proyecto. - Construir la red de drenaje pluvial que permita la salida encausada y total de los excedentes de agua de lluvia que pudieran darse con la presencia de tormentas o aguaceros.	Promoviente y encargado del seguimiento del proyecto de cambio de uso de suelo

Factor ambiental	MEDIDAS DE
	Prevención
	(o potenciación en caso de impacto positivo)
	Responsable

Aire	- Realizar el desmonte únicamente dentro del área delimitada para la fase que corresponda sin importar la etapa de trabajo, toda vez que para poder construir es necesario contar con la red viaria interna del nuevo fraccionamiento. - Regular el ruido provocado por el uso de maquinaria pesada y camiones de carga, de acuerdo a la normatividad aplicable. - Uso de equipo de protección auditiva por parte de los operarios de vehículos automotores, para disminuir el riesgo de enfermedades generadas por el ruido constante. - Mantener el escape de las unidades automotores en buen estado. - Evitar la colocación de topes sobre las rutas de tránsito vehicular. - Todos los vehículos de carga y maquinaria pesada deben ser sometidos a un estricto programa de mantenimiento mayor, previo al inicio de los trabajos. - Los operarios de los vehículos deberán conducir de una forma responsable y eficiente. - Los motores de todo tipo de vehículo podrán ser introducidos a la zona del proyecto siempre que el motor no se revolucione más de lo que exija la velocidad de la máquina. - Procurar no someter a los motores de los vehículos a fuertes acelerones. - Mantener los motores de la maquinaria apagados mientras se encuentren en actividad cero. - Las jornadas de trabajo de la maquinaria deberán ajustarse a ocho horas. - La circulación de la maquinaria deberá limitarse al sitio del proyecto, únicamente circular por los caminos de acceso y no conducir a velocidades superiores a 30 km/hr. - Las actividades de desmonte, carga y transporte de desechos, se realizarán durante los periodos de menor intensidad de vientos. - Reubicación inmediata de las especies arbóreas en las áreas destinadas como áreas verdes, a efecto de brindar protección a la capa edáfica y disminuir la velocidad de los vientos una vez realizado el desmonte. - Las fogatas dentro del polígono del predio para el que se está solicitando autorización en materia de cambio de uso de suelo e impacto ambiental, son improcedentes.	Residente de obra (contratista) y responsable de la ejecución del plan de vigilancia ambiental
------	---	--

Factor ambiental	MEDIDAS DE Prevención	Mitigación/Compensación	
	(o potenciación en caso de impacto positivo)	Responsable	Responsable

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.22.01.01/2189/15
Santiago de Querétaro, Qro., a 09 de diciembre de 2015

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

Aire	• Respetar los niveles máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación, de acuerdo a la normatividad aplicable. • Uso de equipo de protección auditiva por parte de los operarios de vehículos automotores, para disminuir el riesgo de enfermedades generadas por el ruido constante. • Ninguna unidad podrá circular con el escape en mal estado. • Evitar la colocación de topes sobre las rutas de tránsito vehicular. • Toda la flota de vehículos de carga y maquinaria pesada debe ser, previo al inicio de los trabajos, sometida a un estricto programa de mantenimiento mayor y cumplir con la normatividad aplicable en materia de emisiones. • Los operarios de los vehículos deberán conducir de una forma responsable y eficiente. • Los motores de todo tipo de vehículo podrán	Promovente y técnico encargado de ejecución del CUSTF	• Rescate y reubicación de 33 ejemplares. • En casos estrictamente necesarios y en los periodos de estiaje, realizar riegos superficiales (ligeros) con agua tratada en las zonas de despalle y a las áreas de carga de desechos, con el fin de minimizar la suspensión de partículas a la atmósfera. • Con el fin de tener una integridad funcional del ecosistema en más de un componente, las áreas verdes deberán tener un mantenimiento apropiado con el que se garantice su bienestar y permanencia, por lo que se deberá establecer un sistema de riego por aspersión y con ello maximizar el uso racional del agua.	Promovente, técnico encargado de ejecución del CUSTF
------	---	---	---	--



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Escla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, 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 30 de 51

Factor ambiental	MEDIDAS DE			
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)		Mitigación/Compensación	
		Responsable		Responsable
Aire	- Mantener los motores de la maquinaria apagados mientras se encuentren en actividad cero. - El calentamiento de los motores de toda la maquinaria, deberá acotarse a los tiempos establecidos en la normatividad aplicable. - Las jornadas de trabajo de la maquinaria deberán ajustarse a ocho horas. - La circulación de la maquinaria deberá respetar los caminos de acceso y no conducir a velocidades superiores a 30 Km/hr. - Procurar hacer las actividades de desmonte, carga y transporte de desechos, durante los periodos de menor intensidad de vientos. - Evitar que los caminos o calles de tránsito vehicular, contengan baches o topes. - Los vehículos que carguen y transporten materiales como tierra, arenas, gravas, etc., así como desechos a sitios de disposición final, deberán ser cubiertos con una malla sombra del 70-90%, para evitar la dispersión de los	Promoviente, Contratista, Responsable de la ejecución del plan de vigilancia ambiental.	Mediante la adecuada aplicación de las medidas de prevención, así como de un estricto control dentro del sitio del proyecto, no se encuentran medidas de mitigación que establecer, por lo que será suficiente apegarse a las medidas preventivas.	

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.22.01.01.01/2189/15
Santiago de Querétaro, Qro., a 09 de diciembre de 2015

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

	materiales que transporte y su consecuente alteración a la calidad del aire.		
--	---	--	--

actor ambiental	MEDIDAS		
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)	Mitigación	
	Responsable		Responsable



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."
Inmobiliaria Río Escla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, 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 32 de 51



Agua	- Se deberá dar cabal cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de residuos líquidos y sólidos peligrosos (NOM-052-SEMARNAT-2005) que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. - Evitar obstruir con los desechos producto del despalme, las áreas de desagüe natural que tiene el predio.	Promoviente y técnico encargado de ejecución de CUSTF	- Los taludes que se originen como producto del despalme y/o formación de bancos para edificar la infraestructura habitacional, deberán ser suavizados y estabilizados. Con el fin de disminuir las escorrentías durante y después de las obras del proyecto, se deberán acondicionar lo más pronto posible las áreas verdes que incluye el mismo. - Confinamiento en sitios autorizados para la disposición de residuos, retirando el 100% de los desechos que se produzcan durante el proceso de ejecución del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales. - Construcción de bordo individual a cada ejemplar arbóreo o arbustivo dentro de las áreas verdes del proyecto que lleven sellamiento, las cuales deberán tener las siguientes características: 1 m x 1 m x la profundidad que el cepellón de la	Promoviente y técnico encargado de ejecución de CUSTF
-------------	---	--	---	--

			planta requiera, dejando un mini bordo de 0.5m de profundidad después de establecido el árbol.	
--	--	--	--	--

Agua	- Colocación de dos recipientes de plástico con tapa y capacidad de 200 litros c/u dentro del área correspondiente a la primera etapa de trabajo para verter los residuos líquidos generados de los equipos motorizados utilizados en la etapa de construcción, operación y mantenimiento así como de los vehículos y/o maquinaria pesada. - Colocación de dos recipientes plásticos con capacidad de 200 l c/u para depositar en ellos los residuos sólidos urbanos que genere el personal durante las jornadas de trabajo. - Instalación temporal de sanitarios móviles (1 por cada 10 empleados) dentro del predio. - Confinamiento en sitios autorizados para disponer de residuos correspondientes al 100% de los desechos que se produzcan durante el proceso de ejecución del proyecto de cambio de uso de	Promoviente y técnico encargado de ejecución de CUSTF	Mediante la adecuada aplicación de las medidas de prevención, así como de un estricto control dentro del sitio del proyecto, no se encuentran medidas de mitigación que establecer, por lo que será suficiente apearse a las medidas preventivas antes mencionadas, así como a las recomendaciones del estudio estratigráfico que para el caso apliquen.
-------------	--	--	---



	suelo en terrenos forestales, con el fin de mejorar el drenaje superficial del área del proyecto. - Acondicionamiento de las áreas verdes en cada una de las etapas de trabajo que se concluya para mejorar el drenaje y disminuir su velocidad de los escurrimientos. - El despalme se realizará respetando las áreas a urbanizar así como cada una de las etapas de construcción en el proyecto, las cuales deberán ser previamente delimitadas. - Abstenerse de almacenar por periodos superiores al tiempo solicitado para el CUSTF montículos de tierra producto del desmonte y/o despalme.		
--	---	--	--

Factor ambiental	MEDIDAS		
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)	Mitigación	
	Responsable	Responsable	



Agua	- Los taludes que se formen como producto del despalle deberán ser protegidos con cualquiera de los métodos siguientes: Cobertura vegetal Membrana de mortero lanzado de 5 cm de espesor f'c=150 kg/cm2, reforzada con tela gallinera y anclada al talud. - Previo a los trabajos de cada etapa, deberán delimitarse las áreas verdes en cada una de ellas y evitar que sean usadas como zonas de tránsito a fin de evitar su compactación, a menos que se trate de un suelo rocoso donde sea necesario el ingreso de maquinaria para roturar el suelo y sustituirlo por uno mejor.	Promovente, Contratista y Responsable del seguimiento a los trabajos del CUSTF	Mediante la adecuada aplicación de las medidas de prevención, así como de un estricto control dentro del sitio del proyecto, no se encuentran medidas de mitigación que establecer, por lo que será suficiente apearse a las medidas preventivas antes mencionadas, así como a las recomendaciones del estudio estratigráfico que para el caso apliquen.
Suelo	- Aprovechar el Horizonte A de las partes donde se distribuye la vegetación con mayor densidad a fin de conservar y aprovechar dichos suelos en las áreas de jardineras y/o áreas verdes. - Las áreas verdes que se ubiquen en zonas que sustenten vegetación arbórea/arbustiva nativa, no importando que sea secundaria, deberán ser privilegiadas y asistidas mediante labores de cultivo con adicionantes de abono orgánico. Esto último, siempre y cuando sea posible.	Promovente y técnico encargado de ejecutar el CUSTF	Roturar la capa superficial de suelo y adicionar tierra fértil extraída del Horizonte A antes de la colocación del pasto en lo que serán áreas verdes, lo cual ayudará al rápido establecimiento de la especie y en consecuencia, mejorará la estructura y porosidad del suelo.

Factor ambiental	MEDIDAS			
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)		Mitigación	
		Responsable		Responsable
Vegetación	- La remoción de la vegetación quedará sujeta a la delimitación previa de las fases/etapas de trabajo o áreas a urbanizar. - La remoción de la vegetación se deberá hacer de forma gradual y posterior a la aplicación al programa de rescate y reubicación y al ahuyentamiento de fauna silvestre, siempre y cuando se haya detectado en la etapa propuesta donde se va a iniciar. - La remoción de vegetación solo podrá realizarse de forma manual o mecánica.	Promoviente y técnico encargado de ejecutar el CUSTF	Establecimiento de 3336.81 m² de áreas verdes, los cuales se ubican de manera particular sobre los camellones de la red vial interna del fraccionamiento.	Promoviente y técnico encargado de ejecutar el CUSTF
	- Privilegiar el rescate y reubicación de especies multipropósito. (+) - Mejoramiento de la calidad ambiental. (+) - Estas especies representan un gran potencial ecológico importante pues regulan el microclima, sirven como barreras naturales o rompevientos, mejoran las propiedades físicas del suelo, sirven de refugio para la fauna silvestre entre otras, por lo que dentro del Programa de Rescate y Reubicación se prevé la selección de los mejores ejemplares.	Promoviente y técnico encargado de ejecutar el CUSTF	Rescate y reubicación de 33 ejemplares vegetales (Ver Programa de Rescate y Reubicación).	
Fauna	Ejecutar el programa de ahuyentamiento de la fauna silvestre existente en el	Promoviente y técnico encargado de	No se tienen medidas de mitigación consideradas, partiendo de que se	Promoviente y técnico encargado de

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.22.01.01.01/2189/15
Santiago de Querétaro, Qro., a 09 de diciembre de 2015

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

	conjunto predial a las zonas aledañas que reúnan condiciones similares o mejores a las del conjunto predial. - Será necesario que un especialista en fauna participe con el operario de la maquinaria pesada, para que en caso de ser necesario, rescate y reubique todo aquel ejemplar que no haya podido desplazarse por sí solo hacia otra zona. - Con la finalidad de mantener la conectividad de la fauna silvestre, se sugiere que de las especies existentes en la zona sean rescatadas y reubicadas. Sobre todo, aquellas que presenten un alto valor de importancia como proveedoras de alimento, anidación, percha y refugio. - Prohibida la introducción de perros ferales al sitio del proyecto. - Prohibida el aprovechamiento extractivo, la captura, caza, colecta o cualquier otra actividad que pueda causar impactos significativos sobre ejemplares o poblaciones de especies silvestres.	ejecutar el CUSTF	cumplirá con la aplicación puntual de las medidas preventivas establecidas para este rubro.	ejecutar el CUSTF
--	--	-------------------	---	-------------------

Factor ambiental	MEDIDAS		
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)	Mitigación	
	Responsable		Responsable



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."
Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.
Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000
Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 38 de 51

Ecosistema	• Buscar que la integridad ecológica del predio sea restablecida, lo cual se logrará teniendo una representación de plantas nativas y herbívoros silvestres en las áreas verdes, que contribuirán con el objetivo de mejorar la integridad de una zona cuya intensidad de degradación ha sido producida por diversas actividades humanas.	Promovente, y técnico responsable de la ejecución del CUSTF	• Realizar labores de cultivo a las plantas reubicadas, implementar actividades de educación y cultura ambiental.	Promovente
Paisajismo	• Establecimiento de 3336.81 m² de áreas verdes. • Rescate y reubicación de 33 ejemplares vegetales. • Los árboles cuya condición de salud haya sido afectada por muérdago, no deberán permanecer ubicados dentro de las áreas verdes del proyecto. Implementar actividades de poda, no desmoche, para mantener al arbolado maduro en condiciones saludables, seguras y atractivas. Dicho programa deberá ser implementado después que de los ejemplares reubicados hayan mostrado su prendimiento o sobrevivencia a la reubicación.	Promovente y técnico encargado de ejecutar el CUSTF	Mediante la adecuada aplicación de las medidas de prevención, así como de un estricto control de vigilancia ambiental dentro del sitio del proyecto, no se encuentran medidas de mitigación que establecer, por lo que será suficiente apearse a las medidas preventivas antes mencionadas.	

Factor ambiental	MEDIDAS			
	Prevención (o potenciación en caso de impacto positivo)		Mitigación	
	Responsable		Responsable	



Aire	Partiendo de que el impacto esperado sea generado por el ruido y emisión de partículas a la atmósfera durante el desmantelamiento y transporte de la infraestructura provisional, se considera lo siguiente: • Ejecutar el desmantelamiento de forma manual y no con maquinaria. • Cuando sea necesario (dependiendo del periodo en que se realice), aplicar un riego ligero con agua tratada a efecto de humedecer y con ello disminuir la dispersión de partículas a la atmósfera. • El retiro de la maquinaria utilizada para la ejecución del proyecto deberá ser retirada del sitio en forma gradual, es decir, conforme se avance en cada una de las etapas y se concluyan las actividades previstas, se tendrán que retirar del sitio todas aquellas que no se prevé se vuelvan a utilizar. • La carga y transporte de los residuos deberá hacerse durante el día para su correcta disposición a sitios de tiro autorizados.	Promoviente y Responsable del seguimiento a los trabajos del CUSTF.	Implementación del programa de rescate y reubicación de 33 ejemplares.	Promoviente y Responsable del seguimiento a los trabajos del CUSTF.
-------------	---	--	---	--

Las anteriores son las medidas de mitigación que propone el **promoviente** 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.

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, considero 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 a individuos de determinadas especies de flora con algún estatus dentro de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, 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.

Pronóstico del escenario

Con el apoyo de la información generada en capítulos precedentes, se identifica que con la remoción de vegetación vegetal y el despalme se generarán impactos ambientales, que si bien es cierto, difieren en mucho de ser significativos si tienen un efecto moderadamente negativo.

Los impactos ambientales se han considerado de manera separada para cada una de las etapas del cambio de uso de suelo en terrenos forestales, teniendo como efecto directo la modificación sustancial y continua de la condición natural de la vegetación forestal, que ya de por sí se tiene fragmentada. No obstante, antes de la ejecución del proyecto, los impactos pre-visualizados aparentan tener una gran significancia, lo que hace suponer graves problemas al entorno; sin embargo cuando nos referimos a un impacto no siempre éste es significativo o relevante, para éste caso en particular, los impactos identificados son impactos secundarios.

Por lo que se plantearon dos escenarios objetivos y concretos, siendo éstos:

Mantener el terreno en la condición actual (sin proyecto).

Realizar el proyecto, con sus respectivas medidas tanto preventivas como de mitigación.

Esto permitió determinar con mayor grado de certidumbre el mejor uso futuro que contribuirá al bienestar social, económico y ambiental de la zona.

Proyección de mantener el predio en la condición actual (sin proyecto).

Es una zona, en donde el uso de las ramas y árboles pequeños es empleado como leña combustible para la preparación de sus alimentos y postes para cercar los terrenos; los árboles de mayor altura son usados para la construcción, en algunos casos las especies vegetales y productos o partes de las especies arbóreas son empleados con fines medicinales; estas formas de aprovechamiento resultan en la fragmentación del ecosistema, por lo que pensar en mantener el terreno en sus condiciones naturales o dedicarlo al "reposo y/o conservación", son acciones que tendrán una fructificación irredituable, no solo en sentido económico y social, sino en el ambiental, pues las prácticas intensivas de tala hormiga, entre otros, generan fuertes impactos negativos, cuya extensión puede ser de alcance regional, de magnitud tal, que los efectos predecibles pueden exceder los criterios establecidos o límites permitidos asociados con efectos adversos potenciales o causar un cambio detectable en parámetros sociales, económicos, biológicos, más allá de la variabilidad natural o tolerancia social.

Realizar el proyecto, con sus respectivas medidas tanto preventivas como de mitigación.

Para este escenario, el proyecto se acompaña de una serie de medidas preventivas y de mitigación que durante las distintas fases de desarrollo del proyecto tienen aplicación directa, es sin duda, el escenario más favorable, pues dentro de las bondades que ofrece, destacan las siguientes: Calidad paisajística baja con especies nativas del área del proyecto, se rescatarán y reubicarán con un mantenimiento permanente 33 ejemplares de distintas especies forestales que contribuirán a mejorar el drenaje superficial, mantener los mismos niveles de infiltración de agua al subsuelo, mantener una cobertura permanente del suelo, conservar parte del suelo del conjunto predial para vincularlo a un uso posterior al cambio de uso de suelo en terrenos forestales, evitar cualquier tipo de erosión dentro del terreno, se conservará la calidad de las aguas de la zona, se mantendrá la conectividad del grupo de especie de fauna más representativo de la zona (aves), se crearán fuentes de empleo temporales

y permanentes, se realizará el aprovechamiento potencial del suelo, sujetándose a los lineamientos del ordenamiento ecológico del municipio de Querétaro.

Finalmente, debemos recordar que existe insuficiencia en la producción de vivienda a pesar del aumento que ha presentado en los últimos años, y a que el crecimiento población ha disminuido; esto es atribuible a la concentración de la población en las áreas urbanas y al predominio de la población en edad de formar un hogar; duplicando la tasa de crecimiento de la población; ante esta situación y claros de que el conjunto predial ha estado sujeto a actividades antropógenas como la tala hormiga de los pobladores cercanos, depósito de basura, cruce peatonal, etc., es posible que pueda en un mediano o largo plazo, ser objeto del establecimiento de ocupaciones ilegales e invasiones que promueven la generación de asentamientos irregulares sin servicios e infraestructura, toda vez que constituye un sitio inmerso en las zonas urbanas, provocando además asentamientos precarios donde la vivienda se da en forma progresiva y por autoconstrucción; adicionalmente a que se establece provocando la pérdida de los recursos ahí presentes sin ningún tipo de medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales los cuales aumentan de intensidad y no son compensados por la afectación a través de un pago por compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales que sirve para la restauración y mantenimiento de áreas previamente degradadas.

De no desarrollarse el proyecto, es posible que pueda existir desinterés de sus propietarios, toda vez que no es posible dedicarlo a ninguna otra actividad productiva, lo que le asegura al predio el deterioro continuo del ecosistema por la presión antropogénica o por la ocupación de manera irregular.

Al respecto el **promovente** propuso lo siguiente:

Programa de vigilancia ambiental

El proyecto denominado **"Torre de Piedra Residencial Palmares"**, se ubica en el municipio de Querétaro, zona que actualmente tiene el crecimiento en el segmento residencial; el acceso se tiene por la Carretera Federal No. 57 Querétaro - San Luis Potosí.

De acuerdo a la descripción del medio físico y del sistema ambiental, el proyecto queda inmerso dentro de un área cuya representatividad vegetal corresponde a un ecosistema de Matorral Espinoso:

Bajo ese esquema, el proyecto propone medidas de prevención, mitigación y compensación, por lo que la correcta y oportuna ejecución de estas medidas disminuirá los impactos que el proyecto genere al ecosistema presente en la zona; sin embargo, el simple hecho de proponer no garantiza el cumplimiento, por lo que es necesario una supervisión constante, primero para la ejecución correcta y posteriormente, para corregir oportunamente cualquier eventualidad o contingencia que llegara a presentarse durante o después de la ejecución física del proyecto.

Un factor importante de considerar en este programa, es la evaluación de resultados y el análisis de éstos, ya que ellos nos muestran la efectividad de las medidas realizadas; por lo que el seguimiento y evaluación del presente programa será a mediano plazo, cuando el sitio pueda mostrar resultados visibles.

Cómo podrá observarse en el Capítulo V. de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, que se refiere a la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, tenemos que los factores más impactados con la ejecución del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, son:

- Suelo
- Vegetación
- Fauna
- Ecosistema

Debido a que los factores a modificar/alterar y a que la naturaleza del proyecto será permanente, se han propuesto realizar una serie de actividades que prevengan, mitiguen y/o compensen los impactos generados, por lo que el presente apartado trata con mayor ahínco los factores ambientales que de alguna manera tendrán un mayor grado de alteración respecto al resto de los impactos.

Conclusiones

"Como resultado del análisis y evaluación de los impactos ambientales identificados, resultó que dentro del componente biofísico los factores ambientales suelo, vegetación, fauna y ecosistema, serán los más afectados. Factores biofísicos más afectados.

Suelo.- En este factor (físico) es donde se pronostica la mayor afectación, ya que cuando el promedio de su pérdida superficial o destrucción resulta más rápida que su renovación, deja de ser en un recurso renovable. Así mismo tenemos que el suelo forma la base sobre la cual se desarrolla la vegetación existente y el resto de los seres vivos, integra una fuente continua donde se desarrolla la agricultura, la ganadería y la silvicultura, actividades que son básicas para la alimentación.

Flora/Vegetación.- Sin duda dentro de las actividades de cambio de uso de suelo, el factor (biótico) flora/vegetación siempre será de los componentes que más llamen la atención por el impacto que ello representa, toda vez que la flora brinda una serie de servicios vitales a los ecosistemas y los seres vivos, tales como: la generación de oxígeno, conservación de mantos acuíferos, evita los problemas de pérdida de suelo, regula la temperatura y aumenta la humedad atmosférica propiciando la precipitación, entre otros.

Fauna.- Otro de los factores (bióticos) enlistados que también será fuertemente impactado, es la fauna silvestre, y su impacto radica en que las especies de fauna silvestre terrestres, generalmente resultan ser muy sensibles a las perturbaciones que alteran su hábitat, no así las que forman parte del grupo de las aves.

Ecosistema.- Este factor (biótico) que supone fuertes alteraciones, es tomado en consideración por la importancia que el ecosistema (visto como el conjunto de elementos y organismos vivos que aunado al espacio donde ellos toman forma y habitan) representa para la evolución de la vida misma.

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 promovente 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 I del citado precepto:

En la información presentada por el promovente en la MIA-P, el promovente incluyó la bibliografía para la realización de la MIA-P y el glosario de términos.

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 **promoviente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que el **promoviente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas en el presente resolutivo 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.- 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.
- 3.- Considerar que el **proyecto** no se contraponga con los criterios y recomendaciones establecidos por el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro.
- 4.- 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.
- 5.- Con el fin de no causar daños ambientales al sistema donde se desarrolla el **proyecto**, deberá dar cabal cumplimiento al Programa de Vigilancia Ambiental el cual deberá ingresar a esta Delegación Federal en un plazo no mayor a dos meses contados a partir del día hábil siguiente a la recepción del presente, incluyendo las medidas de prevención y mitigación propuestas por el **promoviente** y las incluidas en los términos y condicionantes de este resolutivo, así como indicar el responsable técnico que se encargará de dar seguimiento al mismo.

Para el cumplimiento de esta condicionante se deberá verificar que ha realizado las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA-P, las cuales se transcriben en el apartado pertinente del presente oficio, así como el cumplimiento en tiempo y forma de la entrega de reportes requeridos y las demás condiciones establecidas en lo subsecuente.
- 6.- Durante todas las etapas del **proyecto** no deberá dejarse residuo sólido urbano, peligroso o de manejo especial, alguno en el sitio del **proyecto**.
- 7.- Depositar los residuos peligrosos en contenedores con tapa y bajo techo, y estos deberán entregarse mediante manifiesto de entrega, transporte y recepción de residuos peligrosos a la empresa responsable, verificando que ésta cuente con las autorizaciones respectivas para el transporte y la disposición final, con el fin de prevenir contaminación al suelo y a las aguas subterráneas.
- 8.- Supervisar que la maquinaria y el equipo que se utilice durante la realización de las actividades, esté en condiciones óptimas de operación y deberán someterlos a las verificaciones periódicas, de tal manera que cumpla con la normatividad ambiental vigente.



9.- Evitar efectos negativos sobre la calidad del aire, tratando que las emisiones de gases de combustión y partículas, así como emisiones de ruido estén por debajo de los límites máximos permisibles, cumpliendo en todo momento con las Normas Oficiales Mexicanas: **NOM-041-SEMARNAT-2006** y la **NOM-045-SEMARNAT-1996**.

10.- Apegarse a los Programas de Rescate y Reubicación y de Manejo de Residuos contenidos en la información presentada a esta Delegación Federal. Dichos reportes deberá ingresarlos a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal al término de cada etapa en su forma desarrollada por etapa, así como incluir las actividades realizadas resumidas para el periodo de tiempo de cada reporte general.

En particular, para el programa de rescate y reubicación de especies vegetales deberá reportar en un periodo no mayor a dos años los índices de sobrevivencia de las especies rescatadas y reubicadas, el inventario de las especies encontradas a ese tiempo en la superficie destinada para conservación haciendo especial énfasis en aquellas no reportadas en la MIA-P, así como un programa de mantenimiento para los años subsecuentes con la finalidad de que se conserve la vegetación del área.

11.- Ingresar, a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal, pruebas fehacientes de que se hayan realizado las obras propuestas para la mitigación de los escurrimientos excedentes provocados por la remoción de la vegetación forestal, establecidas en la MIA-P, lo cual deberá ingresarse en un plazo no mayor a 3 años, o al término de la segunda etapa de remoción, lo que suceda primero.

12.- Ingresar, a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal, pruebas fehacientes de haber realizado las obras de retención de suelos correspondientes a cada etapa del proyecto, las cuales deberán ser acordes al avance del proyecto integrándolas en el reporte general de cumplimiento a términos y condicionantes de esta autorización.

13.- Deberá requerir opinión a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado de Querétaro (SDUOP), entidad dueña del instrumento en el que se establecen las obras civiles necesarias bajo el cual se mitigarán los escurrimientos excedentes provocados por el cambio de uso de suelo en áreas forestales, si es que es necesaria la actuación del **promoviente** con la finalidad de dar mantenimiento y conservar la capacidad hidráulica del sistema al que tributarán dichos escurrimientos, con la finalidad de dar certeza al mantenimiento de las obras que mitigarán el impacto ambiental provocado por el proyecto. Asimismo, deberá ingresar a esta Delegación Federal para su conocimiento, con copia a la PROFEPA, copia del oficio respuesta expedido por la SDUOP, en un plazo no mayor a un año contado a partir del día hábil siguiente a la recepción del presente. Una vez valorada dicha respuesta por parte de esta Secretaría se expedirá el lineamiento bajo el que dará cumplimiento subsecuente a esta condición.

14.- La Delegación de la PROFEPA en el Estado, podrá realizar las visitas de inspección que considere necesarias, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las disposiciones que se establezcan al caso; quedando los titulares del proyecto obligados a proporcionar cualquier información que les sea requerida.

15.- El **promoviente** 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.



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

Página 48 de 51



- VI. Que los efectos ambientales negativos que se generarán 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 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 26 y 32 Bis fracción XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5º 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, así como 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; 2º, 13 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 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 **promoviente**, para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.75 has. para el **proyecto** denominado "**TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES ORO**" bajo las coordenadas contenidas en la tabla precisada en Resultado 11 del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de 5 años para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y para la entrega de los resultados del Programa de Rescate y Reubicación de Especies Vegetales y para la implementación del **proyecto** denominado "**TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO**", 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 las empresas denominadas **INMOBILIARIA RIO ESLE, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. de C.V. y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**, **promoviente del proyecto**.

La vigencia del plazo otorgado para la realización del **proyecto** podrá ser ampliada a solicitud del **promoviente**, 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 **promoviente** en la MIA-P presentada. 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 **promoviente** ha dado cumplimiento a los términos y condicionantes establecidos en la presente autorización; en caso contrario no procederá dicha gestión.



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esle, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, 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 45 de 51

TERCERO.- Se responsabiliza al **promovente**, 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. 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 "**TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO**", 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,



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Escla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, 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 46 de 51

Es así que el **promoviente** deberá presentar un **reporte general anual, 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 remoción de vegetación forestal fuera del área autorizada en el presente resolutivo.
- B. 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.
- C. 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**.
- D. 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 **promoviente** 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.
- E. Derramar lubricantes, grasas, aceites y todo aquel material que pudiera dañar o contaminar el agua y/o suelos.
- F. 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.
- G. La Inclineración 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.
- H. Enterrar todo tipo de desperdicios, así como la apertura y trasvase de tambores 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 "TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO"**, el cual se ubicará en el Municipio de Querétaro, Qro.



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Ignacio Pérez Sur Núm. 50, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro. C.P. 76000

Teléfono (442) 238 34 00 www.semarnat.gob.mx

Página 49 de 51

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 Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para ello ejercitara entre otras, las facultades que le confiere el artículo 55 del referido cuerpo normativo.

DÉCIMO SEGUNDO.- Notificar a las empresas **INMOBILIARIA RÍO ESLA, S.A. DE C.V., ALBATROS CAPITAL, S.A.P.I. de C.V. y VIVE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**, **promoviente del proyecto**, a través del Ing. Mauricio Javier Salazar Vera, en su carácter de representante legal, 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 ALANIS

c.c.p.p. Q.F.B. Martha García Irujo, Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT, marthagrujo@semarnat.gob.mx
MVZ. Francisco Domínguez Serán, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, poderejecutivo@queretaro.gob.mx
Lic. Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro
M. en C. Alfonso Flores Ramírez, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, contacto.dgira@semarnat.gob.mx
Lic. José Luis Peña Ríos, Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Querétaro, jpena@profepa.gob.mx
Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, Secretario de la SEDESU, stapia@queretaro.gob.mx

c.c.p. Archivo

No. de bitácora 22/MP-0105/03/15
Clave de proyecto 22QE2015UP012
OMAI/CSVHG/KO/RGG/mrr



"TORRE DE PIEDRA RESIDENCIAL PALMARES, QRO."

Inmobiliaria Río Esla, S.A. de C.V., Albatros Capital, S.A.P.I. de C.V. y Vive Inmobiliaria, S.A. de C.V.

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

Página 51 de 51

