

- 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: Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular; Modalidad A: No incluye Actividad Altamente Riesgosa. Trámite SEMARNAT-04-002-A.
- III.- 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 143/2017 de fecha 12 de abril de 2017.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ACUSE

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

Oficio No. F.22.01.01.01/1962/16

Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

ARQ. EDUARDO GRECO GARCÍA ROUSSELON
REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
INMOBILIARIA CORPORATIVA DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V.



Recibo Original

3/FEB/2017

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la sociedad denominada **Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V.**, a través del C. Eduardo Greco García Rousselon, en su carácter de representante legal de dicha sociedad, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Delegación Federal en Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el **proyecto** denominado **"Bükara, Milenio III"**, el cual pretende ubicarse en el Municipio de Querétaro, Qro.

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

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

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

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 la persona moral **Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V.** respecto del **proyecto** denominado "**Bükara, Milenio III**", el cual pretende ubicarse en el Municipio de Querétaro, Qro., que para efectos del presente resolutivo serán identificados como el **promoviente** y el **proyecto** respectivamente, y

RESULTANDO

- 1.- Que en fecha 05 de julio de 2016, fue recibida en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, mediante número de bitácora 22/MP-0020/07/16 y clave de proyecto 22QE2016UD035, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular correspondiente al **proyecto "Bükara, Milenio III"**, el cual pretende localizarse en el Municipio de Querétaro, Qro., para su correspondiente evaluación y dictamen en materia de Impacto Ambiental, como lo establecen los artículos 30 de la LGEEPA y 9 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).
- 2.- Que mediante oficio número F.22.01.01.01/1161/16 de fecha 05 de julio de 2016, esta Delegación Federal remitió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, para su conocimiento, un CD que contiene la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación Federal del **proyecto**.
- 3.- Que en fecha 07 de julio de 2016, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA, esta Delegación Federal publicó en la Gaceta Ecológica No. 33 del 2016, la solicitud de autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación del **proyecto**.
- 4.- Que en fecha 08 de julio de 2016 y mediante escrito libre, el **promoviente** ingresó a esta Delegación Federal, a través de la correspondencia QRO/2016-0001202, la página del periódico "**AM Querétaro, Querétaro**", de fecha jueves 07 de julio de 2016, donde se realizó la publicación de un extracto del **proyecto** considerando los requisitos contenidos en el artículo 35 de la LGEEPA.
- 5.- Que en fecha 08 de julio de 2016 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 era jurídicamente no procedente.
- 6.- Que en fecha 11 de julio de 2016, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la LGEEPA, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Centro Documental ubicado en Av. Ignacio Pérez No. 50 Sur, Col. Centro, Santiago de Querétaro, Qro.
- 7.- Que con fundamento en el artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se formuló el oficio de prevención número F.22.01.01.01/1206/16 de fecha 11 de julio de 2016 notificado en fecha 20 de julio del mismo año, en el cual se hizo de conocimiento del **promoviente** el dictamen jurídico con la finalidad de que realizara las aclaraciones pertinentes.

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 2 de 28



- 8.- Que mediante escrito libre identificado mediante correspondencia número QRO/2016-0001367 de fecha 01 de agosto de 2016, el **promoviente** ingresó información con la que pretendió dar cumplimiento a la prevención realizada mediante oficio número F.22.01.01.01/1206/16.
- 9.- Que esta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22 del REIA y mediante oficio F.22.01.01.01/1309/16 de fecha 20 de julio de 2016 recibido por el **promoviente** el 29 de julio del mismo año, se solicitaron aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones al contenido de la MIA-P.
- 10.- Que en fecha 01 de agosto de 2016, el **promoviente** ingresó escrito libre a esta Delegación Federal mediante correspondencia QRO/2016-0001367, donde agregó la información mediante la cual pretendió dar cumplimiento a la información solicitada por esta Delegación Federal a través del oficio citado en el resultando anterior.
- 11.- Que el **proyecto** pretende realizar cambio de uso de suelo, por cada etapa, a lo largo de una temporada de 10 años delimitada por las siguientes coordenadas UTM:

Coordenadas de los polígonos forestales**Polígono 1**

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	360302	2277569	7	360199	2277503	13	360282	2277538
2	360383	2277521	8	360137	2277535	14	360340	2277506
3	360458	2277490	9	360140	2277542	15	360347	2277515
4	360459	2277478	10	360154	2277544	16	360274	2277562
5	360419	2277475	11	360195	2277553			
6	360180	2277477	12	360249	2277549			

Polígono 2

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	359965	2277423	6	360002	2277469	11	360052	2277471
2	359951	2277495	7	360016	2277474	12	360069	2277471
3	359972	2277488	8	360032	2277462	13	360107	2277479
4	359970	2277466	9	360035	2277462	14	360108	2277479
5	359975	2277461	10	360038	2277462	15	360153	2277470

Polígono 3

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	360101	2277488	5	360041	2277488	9	360174	2277494
2	360062	2277481	6	360105	2277497	10	360128	2277485
3	360011	2277484	7	360123	2277502			
4	360004	2277489	8	360172	2277507			

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 3 de 28



Polígono 4

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	360241	2277582	3	360171	2277560	5	360222	2277583
2	360241	2277571	4	360169	2277576			

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

CONSIDERANDO

- I. Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26 y 32 Bis fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5° fracción X, 28 primer párrafo fracción VII, 30 párrafo primero, 35 párrafos primero, segundo y último y 35 Bis primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4° fracción I, 5° inciso O), 9° primer párrafo, 12, 17, 38, 44 y 45 fracción II del Reglamento de la Ley antes mencionada en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 2° fracción XXIX, así como 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 los artículos 28 fracción VII de la LGEEPA y 5° inciso O) de su REIA, que se listan en lo subsecuente, el **promoviente** presentó una MIA en su modalidad Particular:

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

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

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

...
"Bukara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V.

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

Página 4 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

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...

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

- III. Que una vez integrado el expediente relativo al **proyecto**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, este fue puesto a disposición del público conforme lo indicado en el Resultado 6 del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Ahora bien al momento de elaborar la presente resolución, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública referentes al **proyecto**.
- IV. Que esta Delegación Federal, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Delegación Federal se deberá sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico del Territorio, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se deberán evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en él o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman. Por lo que esta Delegación Federal procede a dar inicio a la evaluación de la MIA-P del **proyecto**, tal como lo dispone el artículo de mérito y en términos de lo que establece el REIA para tales efectos.
- V. Que de conformidad con lo que dispone el citado artículo 35 en su primer párrafo de la LGEEPA, esta Delegación Federal analizó que la MIA-P se ajustara a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del REIA en los siguientes términos:

"Búkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 5 de 28

**Descripción del proyecto.**

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

- 1) El **proyecto** pretende realizar la urbanización de un área de 4.383 hectáreas, de las cuales se desarrolla vegetación forestal de selva caducifolia que ocupa 2.458 hectáreas, en el Municipio de Querétaro, Qro.
- 2) En cuanto a la selección del sitio, el **promovente** indicó lo siguiente:
 - La localización del proyecto en una posición estratégica en el centro del país, así como fácil acceso dentro del municipio de Querétaro por medio de las principales vialidades.
 - El proyecto se apega a lo plasmado en el Plan de Desarrollo Urbano Delegacional Villa Cayetano Rubio del Municipio de Querétaro, donde se delimita la zona con los siguientes usos de suelo: habitacional de 300 habitantes por hectárea, 400 habitantes por hectárea, comercio, servicios y espacios abiertos.
 - Dentro del predio se desarrollaba vegetación de selva baja caducifolia, que tiene una amplia distribución en el estado y por el desarrollo del proyecto no se compromete su permanencia.
 - La ejecución del proyecto frenará la contaminación y deterioro que actualmente recibe el predio.
 - Se rescatará flora y fauna que esté considerada como frágil enfocándose a aquellas especies de flora que por sus características permita realizar esta práctica.
 - Por las características dasonómicas del predio no se consideraba económicamente rentable para realizar algún aprovechamiento forestal maderable por lo que la posibilidad de obtener ganancias por venta de recursos forestales maderables y no maderables era baja.
 - El predio no se ubica dentro de los polígonos de apoyo para el pago de servicios ambientales por lo que el promovente no puede recibir un pago por este concepto, por lo que el desarrollo del proyecto propuesto es la mejor opción.
 - Contribuir a la oferta habitacional de esta zona que de acuerdo con los instrumentos de planeación se ha dirigido la tendencia de crecimiento urbano.
 - La disponibilidad de mano de obra en la zona, servicios e insumos necesarios para el desarrollo del proyecto en sitio.
 - El proyecto Bükara colinda con una colonia que cuenta con todos los servicios por lo que la factibilidad de contar con todos ellos es alta y sin tener que hacer grandes inversiones.
- 3) Que en el predio, actualmente no se desarrolla ninguna actividad productiva, de acuerdo a lo observado el predio sirve de área de ejercicio para los vecinos, además de servir como depósito de escombros y basura.
- 4) Que los usos potenciales que tiene el predio de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Delegacional Villa Cayetano Rubio del Municipio de Querétaro, es habitacional con densidad de 300 habitantes por hectárea, habitacional con densidad de 400 habitantes por hectárea, comercios, servicios y espacios abiertos.
- 5) Considerando las características técnicas, los riesgos ambientales, los impactos sociales, los costos de inversión, costos de operación, se ha determinado ubicar este proyecto.
- 6) El inmueble no cuenta actualmente con los servicios básicos necesarios como agua, energía eléctrica y drenaje, los servicios serán introducidos por el **promovente**.

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V.

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

Página 6 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

- 7) El **promoviente** indicó que se realizaron muestreos de campo para la determinación de aves, mamíferos y reptiles, de igual forma se realizó un estudio hidrológico exclusivo para el predio motivo del **proyecto**.
- 8) Adicionalmente el **promoviente** establece un programa para el manejo y control de los residuos y emisiones a la atmósfera, plantación (reubicación) de las plantas extraídas.
- 9) Que el **proyecto** pretende realizarse en un lapso de tiempo de 12 meses, abarcando las siguientes etapas:
 - a) Preparación del sitio
 - b) Obras y actividades provisionales del proyecto
 - c) Etapa de construcción
 - d) Operación y mantenimiento
 - e) Abandono del sitio

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

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

Que de acuerdo al Programa de Ordenamiento General del Territorio (POEGT), el **proyecto** se encuentra en la Unidad Ambiental Biofísica (UAB) número 52 denominada Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo, indicando el **promoviente** que el **proyecto** es compatible con lo indicado en dicho programa, indicando para ello, lo siguiente:

"El proyecto se ubica en la Unidad Ambiental Biofísica No. 52 denominada Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo, ubicada en el Sur de Hidalgo y Querétaro."

El estado del medio ambiente 2008 en dicha unidad ambiental: no presenta superficies de ANP's, alta degradación de suelos, muy alta degradación de la vegetación, baja degradación por desertificación, la modificación antropogénica es de muy alta a alta, porcentaje de zonas urbanas: media. Porcentaje de cuerpos de agua. Baja, el uso de suelo es agrícola, Media marginación social, Medio hacinamiento en la vivienda, Alto indicador de consolidación de la vivienda."

El proyecto es vinculante de manera favorable en relación a las estrategias del grupo II Dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana en el apartado A) Mejorar las condiciones de vivienda y D) Infraestructura y equipamiento urbano y regional que establece generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de las ciudades y zonas metropolitanas, seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas para impulsar el desarrollo regional."

Asimismo, el área de pretendida ubicación del **proyecto**, es vinculada por el **promoviente** con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), describiendo que el **proyecto** se encuentra en la **UGA 267** denominada **"Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro"** vinculando la

"Bukara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 7 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

concordancia del **proyecto** con las acciones correspondientes a la UGA en la que se encuentra inmerso el **proyecto**, entre las cuales destaca la disposición de residuos de acuerdo a la normatividad vigente así como el cumplimiento con la normatividad en materia ambiental.

Asimismo, el **proyecto** se encuentra circunscrito a la superficie enmarcada dentro del Plan de Desarrollo Urbano Delegacional Villa Cayetano Rubio del Municipio de Querétaro, donde se hace compatible en los siguientes aspectos con el **proyecto**:

- En el aspecto edafológico predominan los suelos tipo vertisol pélico en casi el 62% de la superficie total de la delegación los cuales presentan limitaciones para el uso agrícola y pueden ser utilizados preferentemente en usos urbanos.
- Aptitud Territorial, la Delegación queda zonificada en áreas de aptitud territorial con en el medio físico que son de alta, media, baja y no apta aptitud para el desarrollo urbano. Aptitud alta. Se considera las áreas localizadas en la parte norte de la delegación en la zona de la localidad del Pozo y la zona correspondiente al Fraccionamiento Milenio III. (353.99 has., 20.19% de la superficie de la delegación).
- En materia de administración urbana se tiene que la velocidad de ocupación de suelo en usos urbanos se ha dado paulatinamente dentro de la delegación lo que ha permitido regularidad en los desarrollos.

El **promovente** también especifica que el **proyecto** se encuentra vinculado con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Querétaro, Qro., dentro de la circunscripción de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 100 denominada Zona Urbana de Querétaro; vinculando con las estrategias y criterios de dicha UGA, análisis del cual esta Delegación Federal no encuentra contravención alguna con el mismo, poniendo especial énfasis en que el **promovente** indicó que aquellas zonas que cuentan con una pendiente de más de 20° se destinarán a áreas verdes dentro del mismo desarrollo.

Que el **promovente** realizó la siguiente vinculación de su **proyecto** con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes:

NOM-045-SEMARNAT-1996	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diesel o mezclas que incluyan diesel como combustible.	El equipo utilizada en el proyecto deberá de cumplir con los niveles permisibles por lo que deberán de tener sus respectivas afinaciones y verificaciones.
NOM-059-SEMARNAT-2010.	Norma Oficial Mexicana, Protección ambiental-Especies de flora y fauna silvestres nativas de México - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión exclusión	Se prohíbe la extracción de especies de flora y fauna enlistadas en esta norma y se promueve el rescate y reubicación de especies de flora.

"Būkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V.

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

Página 8 de 28

Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

	<i>o cambio- Lista de especies en riesgo.</i>	
NOM-080-SEMARNAT-1994	<i>Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.</i>	<i>El equipo utilizada en el proyecto deberá de cumplir con los niveles permisibles por lo que deberán de tener sus respectivas afinaciones y verificaciones.</i>

En conclusión, esta Delegación Federal no encontró contravención alguna con los instrumentos jurídicos vinculados por el **promoviente** dentro de la MIA-P.

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

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

El **promoviente** determinó el Sistema Ambiental como el Municipio de Santiago de Querétaro, justificando un área de influencia indirecta del **proyecto** en un buffer del predio, dando un total de 8.406 ha.

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

Vegetación: Tomando como referencia el POET, el uso de suelo y vegetación del sistema ambiental presenta la distribución que se muestra en la siguiente tabla, donde la vegetación forestal pertenece a matorrales y selva baja caducifolia que en conjunto ocupan el 13.9% de la superficie del sistema ambiental.

La microcuenca Santiago de Querétaro en la cual, se encuentra el sitio propuesto para cambio de uso de suelo tiene una riqueza florística de 39 especies en sus tres estratos: herbáceo, arbustivo y arbóreo de selva baja caducifolia.

En el sitio únicamente se encuentran presentes 35 de estas especies y la diversidad en el predio es de 1.0 (Bits/Ind), la cual, es menor en comparación con la diversidad de la microcuenca la cual, corresponde a 1.5 (Bits/Ind) y, de acuerdo con Magurran, es considerada como baja diversidad.

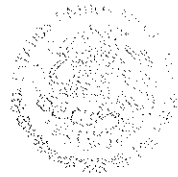
De las especies afectadas por el cambio de uso de suelo únicamente dos se encuentran enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (*Albizia Plurijuga* y *Erythrina coralloides*), sin embargo, se propone como medida de mitigación el rescate del 100% de la abundancia de estas especies y su reubicación en las áreas verdes del predio.

"Bukara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 9 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

De acuerdo a lo anterior, se rescatarán 5 colorines (*Erythrina coralloides*) y 8 palos blancos (*Albizia Plurijuga*) de portes que van desde 1 metro hasta 6 metros de alto, por lo cual, no se pone en riesgo la permanencia y distribución de estas especies.

Para las especies restantes se propone el rescate y reubicación de 10 especies del estrato arbóreo y 8 especies del estrato arbustivo que se muestran en la Tabla 5 y, que suman en total 116,998 individuos rescatados. Así mismo, se realizará la recolección de semillas del estrato herbáceo del predio así como la recolección de 2000 kg de mantillo, el cual, contiene una gran variedad de semillas correspondientes a la selva baja caducifolia del predio.

Con las medidas de mitigación propuestas no se pone en riesgo la riqueza florística del sistema y se rescata el 100% de las especies de árboles, el 57% de las especies de arbustos, con la colecta de semilla el 100% de las hierbas y con la colecta de mantillo se rescata un banco de semillas, lo cual, contribuye a mantener la diversidad genética de la población.

El **promovente** aclaró que se muestrearon un total de 4,000 m² distribuidos en 4 sitios dentro de los polígonos de cambio de uso de suelo. De los resultados se determinó rescatar y reubicar las siguientes especies:

Especies propuestas para rescate Manifestación de Impacto Ambiental Búkara, Milenio III – Querétaro, México		
Nombre científico	Nombre común	No. de individuos
<i>Myrtillocactus geometrizans</i>	Garambullo	2,500
<i>Opuntia hyptiacantha</i>	Nopal hartón	131
<i>Opuntia streptacantha</i>	Nopal chamacuero	49
<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache	90
<i>Acacia pennatula</i>	Tepamo	100
<i>Acacia schaffneri</i>	Huizache chino	200
<i>Albizia Plurijuga</i>	Palo blanco	25
<i>Bursera fagaroides</i>	Palo xixote	3,847
<i>Bursera palmeri</i>	Copal prieto	2,500
<i>Ceiba aesculifolia</i>	Ceiba	49
<i>Erythrina coralloides</i>	Colorín	10
<i>Eysenhardtia polystachya</i>	Palo dulce	300
<i>Ipomoea murucoides</i>	Palo bobo	800
<i>Lysiloma microfila</i>	Palo de arco	3,900
<i>Senna polyantha</i>	Palo fierro	2,000
<i>Coryphanta erecta</i>	Biznaga	74
<i>Cylindropuntia imbricata</i>	Cardo	6,047
<i>Echinocereus cinerascens</i>	Agrito	2,212
<i>Jatropha dioica</i>	Sangregado	72,658
<i>Opuntia pubescens</i>	Perrito	19,541
	Total	117,033

De los cálculos realizados el **promovente** concluyó lo siguiente:

"Búkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 10 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

La riqueza total y la diversidad calculada para la vegetación de la selva baja del sistema ambiental nos indica que se trata de un ecosistema con diversidad media (2.5 bits/individuo) y conservado con especies vegetales originales y solo algunas especies inducidas. Es importante mencionar que dentro de este tipo de vegetación encontramos dos especímenes enlistados en la NOM-059-SEMARNAT-2010, como son Colorín (*Erythrina coralloides*) y el Palo Blanco (*Albizia plurijuga*) con categoría de amenazadas. Se observó que las fuentes de deterioro del recurso son principalmente las relacionadas con actividades antrópicas como son: extracción de leña, frutos, plantas; contaminación con RSU y escombros; pastoreo, incendios e introducción de especies exóticas; todos ellos teniendo mayor incidencia en las áreas contiguas a los núcleos poblacionales o a la infraestructura instalada.

Toda vez que el **promovente** rescatará el cien por ciento de las especies arbóreas y el cincuenta y siete por ciento de las arbustivas, además de la implementación del programa de rescate de fauna indicó que se mantiene la biodiversidad del sistema ambiental.

Fauna:

Para determinar los parámetros de riqueza, estructura y diversidad de la fauna silvestre en el sistema ambiental a la par del levantamiento de la información de vegetación se hicieron muestreos de fauna silvestre donde se obtuvo que la fauna presente en este tipo de vegetación tiene una riqueza de 33 especies entre aves, mamíferos y reptiles.

Del análisis de los resultados, el **promovente** indicó lo siguiente:

Analizando los datos obtenidos en el inventario de fauna silvestre en el sistema ambiental tenemos que el inicio de la cadena trófica lo representa el matorral crasicaule y el matorral subinermis, con una producción buena de biomasa la cual puede sustentar a los consumidores primarios.

Los consumidores primarios en el sistema ambiental están representados por insectos, roedores y aves; para el caso de los roedores los conejos y ratones tuvieron una buena abundancia por lo que el nicho está ocupado principalmente por estas especies, que por el momento no representan un problema para los productores ya que el consumo de biomasa no sobrepasa la producción, sin embargo es importante notar que el crecimiento poblacional de los roedores se debe a que se han presentado las condiciones ideales en cuanto a disponibilidad de alimento, aislamiento y bajo número de depredadores, que a pesar de estar representados en la cadena trófica, su número es superado por los consumidores primarios.

Los consumidores secundarios que son fauna omnívora u oportunista están representados por aves y algunos mamíferos, que se alimentan de insectos, anfibios y ocasionalmente se pueden alimentar de roedores pequeños; en este nivel el número de individuos principalmente de mamíferos medianos es constante sin embargo para los mamíferos mayores como el coyote empieza a disminuir, hecho presumiblemente atribuible a la cercanía de las poblaciones urbanas con el matorral que a lo largo del tiempo va diezmando las poblaciones de animales que tienden a movilizarse.

En el caso de los consumidores terciarios se localizaron solo a dos representantes de este nivel, esto indica que el nivel está siendo ocupado sin embargo la cantidad de depredadores no es suficiente ya que está siendo superada por los consumidores primarios y en especial por los roedores que por su baja movilidad pueden convertirse en a lo largo del tiempo en una plaga.

"Búkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 11 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

El hecho de encontrar trunca la cadena además de que el número de individuos varía de nivel a nivel nos indica que no existe un equilibrio del ecosistema ya que como se ha venido mencionando se han encontrado representantes de por lo menos cinco niveles sin embargo en cuanto a abundancia algunos niveles sobrepasan a otros; ahora bien hay que tomar en cuenta que por la fecha en que se realizó el inventario algunos de los especímenes pudieron estar solo de paso o en el proceso de migración, caso específico de las aves; por lo que para poder tener elementos suficientes para afirmar estar hipótesis se tendría que realizar un inventario a lo largo de las cuatro estaciones del año.

Hidrología:

Cuenca Río Laja (12 H) Comprende 2,243.00 km² en el estado. Los escurrimientos en esta zona son escasos y poco caudalosos, entre ellos se encuentran los ríos Querétaro y El Pueblito, cuyas aguas se aprovechan en la entidad. Sus subcuencas intermedias son: Presa Ignacio Allende, Río Laja-Celaya y Río Apaseo.

Subcuenca del Río Apaseo corre desde el poniente de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, dentro del Municipio de Querétaro, fluye de oriente a poniente y cruza la porción central del municipio de Apaseo, para luego internarse al Municipio de Celaya donde tributa sus aguas al Río Laja. Dentro del sistema ambiental el **Río Querétaro** es la corriente principal que sigue un curso con dirección E-W y al cruzar la ciudad de Querétaro, confluye luego con el Río El Pueblito internándose en territorio del Estado de Guanajuato donde desemboca al Río La Laja. El régimen de la corriente es intermitente y por ella salen del Estado alrededor de 40 millones de m³/año.

Otra corriente intermitente que se presenta en el sistema ambiental es el Arroyo El Tángano, el cual corre paralelo a la falla del mismo nombre sobre este arroyo se construyeron dos bordos para el control de avenidas, el Tángano I y Tángano II con una capacidad en conjunto de 362,400 m³, así también se tiene al Arroyo Hondo que es tributario del Río Querétaro el cual sólo sustentan agua en la época de lluvias y con flujos máximos de 13.53 m³/s y flujos mínimos de 0.20 m³/s, el agua que capta se almacena en los bordos Cuesta China I y II.

Hidrología subterránea:

De acuerdo a la información de la Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas F14-10 escala 1:250,000 la microcuenca y el predio yacen sobre material consolidado con posibilidades bajas de contener agua económicamente explotable, esta clasificación ha sido determinada tomando en cuenta las características físicas de las rocas y materiales granulares, así como los rasgos geomorfológicos y estructurales de la región; considerando que el material litológico que le subyace a este terreno en su mayoría está compuesto de roca sólida, es de esperarse que no se tenga en este espacio agua subterránea económicamente explotable.

De lo anterior, se detectó que a partir del cambio de uso de suelo se producirán escurrimientos excedentes, para los cuales es necesario establecer medidas de mitigación, evitando así problemas ambientales por escurrimientos.

Suelos:

"Bukara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28

Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

De acuerdo con la cartografía de INEGI, los suelos dominantes en el sistema ambiental son Litosol, Feozem háplico y Vertisol pélico.

Se utilizan principalmente para agricultura de riego, son altamente productivos con cultivos de forrajes, granos y hortalizas. El acelerado crecimiento de la ciudad y de la industria ha provocado que el uso agrícola de estos suelos vaya disminuyendo gradualmente.

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

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

Como parte de las medidas de mitigación de escurrimientos se propone la construcción de obras de captación y regulación sobre el cauce del arroyo hondo, con la finalidad de retener e infiltrar el agua que escurra con la urbanización.

Para el caso de captación e infiltración de agua que se precipite y escurra cuando se encuentre en operación el proyecto Bükara, se construirán dos represas sobre el Arroyo Hondo (Arroyo Cuesta China), que estarán mitigando los impactos de los escurrimientos que se generaran en los predios de Bükara, Sección 12 y Sección 20. Ambas estructuras de regulación serán construidas con cortina de mampostería que contará con obra de toma y vertedor de excedencias para su operación por gravedad. El área de desplante de las cortinas y sus embalses se acotarán al cauce y su zona federal. Con esta obra se almacenarán 3,150 metros cúbicos (m³) de agua, mismos, que podrán ser infiltrados in situ y, con ello, mitigar la pérdida de infiltración que se dará al urbanizar el predio Bükara.

Las obras de conducción y desalojo de agua dentro del proyecto serán aquellas validadas por la Comisión Estatal de Aguas y que consistirán principalmente en el escurrimiento sobre vialidad y colectores pluviales construidos debajo de vialidad, los cuales, captarán el escurrimiento pluvial de los lotes habitacionales y de las vialidades hasta su descarga al Arroyo Hondo. La captación de estas aguas se realizará en las represas descritas anteriormente. Esta red pluvial será construida de forma independiente a la red de aguas sanitarias.

Para evitar la erosión de suelos y propiciar su conservación dentro del predio durante el periodo que dura la ejecución del proyecto y con ubicación en el mismo predio se propone las siguientes técnicas como medidas de mitigación de impactos ambientales:

Barreras de piedra en curvas a nivel

Son un conjunto de rocas colocadas de manera lineal en curvas a nivel y de manera perpendicular a la pendiente con la finalidad de retener suelo en zonas con presencia de erosión hídrica laminar. Para este proyecto se utilizará una sección de forma triangular de 0.30 m. de altura

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 13 de 28

Objetivos

- Disminuir la velocidad de escurrimientos dentro del predio;
- Retener suelo en zonas con erosión laminar;
- Propiciar la infiltración de agua.

Beneficios

- Aumenta la cantidad de agua infiltrada;
- Disminuye la erosión hídrica laminar;
- Favorecen la disponibilidad de agua para la vegetación forestal;
- Mejoran la calidad del agua.

Diseño

Las barreras de piedra en curvas a nivel, se deben implementar en terrenos con presencia de erosión hídrica laminar, es decir, donde exista evidencia de arrastre de partículas de suelo en forma de capas en la superficie, debido a la escasa cubierta vegetal y a la inclinación del terreno. Además, deben existir en la zona de preservación, suficientes rocas que garanticen el volumen requerido y que se encuentren aflorando sobre la superficie sin necesidad de excavar para poderlas obtener.

Cálculo de espaciamiento de acuerdo a pérdida de suelo.

Se calculó que la erosión actual del predio donde se ubicará el proyecto Búkara, tiene una pérdida promedio de suelo de 4.48 ton/ha/año en la condición actual y al eliminar la vegetación, aumentará a 44.76 ton/ha/año.

Para controlar la erosión se realizarán barreras de piedra en curvas a nivel de 30 centímetros (cm) de alto, por lo que se deberán de construir 743 metros lineales de barreras, equivalentes a 89.13 metros cúbicos (m^3).

Construcción

El proyecto está contemplado para realizarse en un periodo de cuatro años; para el primer año se trabajará en la urbanización de la zona que esta desprovista de vegetación, por lo que el resto del predio no sufrirá modificación por lo que en esta zona se propone la construcción de 743 metros de barreras de piedra en curvas de nivel de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Para marcar la ubicación de las barreras se colocarán estacas con una cuerda en la parte inferior para el desplante y otra cuerda en la parte superior a la altura que se pretenda construir la barrera.
- Se abrirá una zanja de 10 cm de profundidad para cimentar y dar estabilidad a la barrera y se procederá a colocar las rocas de tal manera que se forme una barrera cuadrangular de 0.30 metros de alto por 0.40 metros de ancho. El suelo producto de la excavación de la zanja, se acercará a la barrera de piedras para rellenar los pequeños huecos que quedan al realizar el acomodo. Se colocarán las piedras de tal modo que las caras más planas queden hacia afuera, principalmente

"Búkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28

las que van a estar en contacto con el suelo que sea arrastrado hacia ellas. En algunos casos, será necesario partir las rocas para lograr que las caras sean planas.

- De ambos lados de la zanja se acarrearán las piedras más grandes para que sean acomodadas y las piedras de menor tamaño serán acomodadas y formarán la contrapendiente.
- Para estimar la cantidad total de sedimentos, se procederá a determinar la pendiente del terreno. Con la altura de la barrera y aplicando la fórmula de pendiente, se establecerá la distancia horizontal a la cual llegarán los azolves cuando la barrera alcance su máxima capacidad de retención.
- Una vez que se concluya la construcción de la barrera, aguas arriba se formará un triángulo rectángulo al que se le debe calcular el área ($\text{Base}=1.43 \text{ m}$, $\text{altura}=0.30 \text{ m}$). Esta área se multiplicará por la densidad aparente del suelo y se obtendrá el peso del suelo retenido por cada metro lineal de barrera.

Recolección de Mantillo.

Para evitar, minimizar o mitigar impactos ambientales negativos en suelo, cuerpos de agua, flora y fauna silvestre, la presente manifestación de impacto ambiental considera las especificaciones referidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, la Ley General de Desarrollo forestal Sustentable y la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, vigentes. Aunado a esto la ejecución del proyecto incluye la implementación de un reglamento interno con la finalidad de que cada uno de los participantes acate y cumpla las actividades que le corresponden sin poner en riesgo el ambiente y el proyecto.

DIPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente es el instrumento que regulará todas las actividades de Protección Ambiental en el proyecto Urbanización Bükara.

Artículo 2. Las disposiciones contenidas en el presente reglamento son de orden interno y serán de observancia general del proyecto Urbanización Bükara.

Artículo 3. Todo el personal que labore en el Proyecto ya sea Promovente y/o contratistas estará obligado a cumplir este reglamento.

DESMONTE

Artículo 4. El uso de fogatas para calentar los alimentos sólo se permitirá bajo responsabilidad del personal y si estas son controladas en un área despejada y libre de vegetación y una vez que se termine su utilización debe ser apagada con tierra y/o agua.

Artículo 5. Será obligación del personal operativo de cada vehículo el asegurar que su unidad tenga el mantenimiento adecuado, en los tiempos programados para mantener en buenas condiciones la maquinaria, los equipos y vehículos que se utilicen durante la construcción de la obra.

Artículo 6. Será obligación del personal que todas las actividades de Protección Ambiental cuenten con evidencia documental que conste que se han ejecutado correctamente y han cumplido con la normatividad ambiental vigente.

Artículo 7. El responsable de la maquinaria y equipo deberá proporcionar cuando sea requerido, el programa de mantenimiento y la evidencia documental del seguimiento del cumplimiento.

GENERACION Y DISPOSICION DE RESIDUOS SÓLIDOS (BASURA) Y LIQUIDOS

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28

Artículo 8. El personal que labore en el Proyecto está obligado a recoger la basura diariamente después de haber terminado las labores, así como los residuos sólidos y líquidos derivados de las actividades de trabajo y de consumo.

Artículo 9. En cada frente de trabajo se debe contar con tambos, costales o recipientes adecuados para el depósito de basura y de los desechos sólidos y líquidos que se generen.

Artículo 10. Es importante mantener el control de todos los desechos que se generen en los almacenes, oficinas, en los frentes de obra, etc., para que sean enviados al relleno sanitario municipal.

Artículo 11. Será obligación de las empresas contratistas proporcionar sanitarios portátiles a los trabajadores y recomendar el uso de estos para evitar contaminar el suelo, agua y aire.

Artículo 12. Todo el personal está obligado a transportar hasta el almacén los desechos de obra (basura principalmente) donde serán depositados en contenedores previamente clasificados.

Artículo 13. Es obligación del almacenista designar áreas específicas para la ubicación de los contenedores, rotularlos y supervisar que la basura sea depositada correctamente.

FAUNA

Artículo 14. Queda estrictamente prohibida la caza de la fauna nativa a todo el personal que labore en el Proyecto y construcción de la obra.

Artículo 15. Queda estrictamente prohibido a todo el personal que labore en el Proyecto y construcción de la obra, la comercialización y consumo de fauna nativa.

Artículo 16. Queda estrictamente prohibido al personal que labore en el Proyecto y construcción de la obra, usar fuego y/o productos para ahuyentar a la fauna existente.

Artículo 17. Sólo se justificará la muerte de algún animal cuando éste represente peligro para la vida humana. Sin embargo todos los animales huyen con la presencia del hombre.

Artículo 18. Una vez terminada la jornada laboral, el personal debe mantener limpia la zona de trabajo, para evitar que los animales que se acerquen puedan ingerir los desechos o herirse con vidrios, latas, etc.

SUELO

Artículo 19. Queda estrictamente prohibido a todo el personal o Contratistas, la comercialización del material que constituye el suelo orgánico del entorno del Proyecto.

Artículo 20. Queda estrictamente prohibido a todo el personal o Contratistas, contaminar el suelo con basura, especialmente derramar materiales químicos usados en la preparación del sitio, construcción y/o preparación y puesta en servicio del Proyecto.

Artículo 21. Queda prohibido el uso de bancos de préstamo, sin la autorización correspondiente.

VIGILANCIA

Artículo 25. El área de Supervisión Ambiental, de los supervisores de obra, son las áreas que deberán vigilar la observancia y cumplimiento del presente reglamento.

Artículo 26. El promovente deberá estar informado y enterado de las situaciones que se presenten en materia de Protección Ambiental y con los responsables de la supervisión deberán tomar las medidas necesarias para su cumplimiento.

Artículo 27. La supervisión de obra y ambiental no se restringirá y/o limitará a observar y cumplir con el presente reglamento, sino también se obligará a supervisar el cumplimiento de los siguientes ordenamientos:

- Los términos y condiciones de las Autorizaciones de Cambio de Uso de Suelo y de Impacto Ambiental que se determinen para el proyecto Urbanización Bükara.

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28

Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

- Las medidas de mitigación, restauración y compensación establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental.
- Las especificaciones ambientales que se establezcan en el Contrato entre el Promovente y los Contratistas.

Artículo 28. Las actividades que se realicen deben ser auditadas con el objeto de detectar el estado de cumplimiento del Reglamento Interno de Protección Ambiental, asimismo, se generará un reporte para la Dirección del proyecto.

Artículo 29. Los encargados de la Supervisión Ambiental generarán un reporte con el fin de presentar evidencia o registro de infracciones ambientales.

Medidas de prevención y mitigación en la preparación del sitio Manifestación de Impacto Ambiental por cambio de Uso de Suelo Forestal "Bükara, Milenio III", Querétaro, México.			
PREPARACIÓN DEL SITIO			
ACTIVIDAD	IMPACTO	MEDIDA DE PREVENCIÓN	ACCIÓN CUANTIFICABLE, MEDIBLE O EVALUABLE y RESPONSABLE
Desmonte y despalle.	Contaminación de corrientes y cuerpos de agua.	Tener contenedores para Almacenar temporalmente los residuos sólidos urbanos (RSU).	1 contenedor con señalamiento Amarillo para almacenar RSU no utilizables. 1 contenedor con señalamiento verde para almacenar RSU reutilizables. 1 memoria fotográfica. 1 Bitácora de recolección. Responsable: técnico ambiental Superintendente de obra.
		Mantenimiento preventivo de la maquinaria para no generar residuos peligrosos.	1 bitácora de servicios y contrato del taller que cuenta con recolector de Residuos Peligrosos autorizado por la SEMARNAT.
		Contar con 1 letrina portátil por cada 10 trabajadores.	1 letrina portátil por cada 10 trabajadores. 1 contrato por el uso de la letrina portátil. 1 bitácora de limpieza de la letrina. 1 memoria fotográfica. Responsable: técnico ambiental Superintendente de obra.

Medidas de prevención y mitigación en la preparación del sitio Manifestación de Impacto Ambiental por cambio de Uso de Suelo Forestal "Bükara, Milenio III", Querétaro, México.	
URBANIZACIÓN	

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 17 de 28

ACTIVIDAD	IMPACTO	MEDIDA DE PREVENCIÓN	ACCIÓN CUANTIFICABLE, MEDIBLE O EVALUABLE y RESPONSABLE
Obra civil.	Generación de residuos de la construcción.	Retirar todos los residuos de la construcción, (Concreto, papel, madera, acero, solventes), confinándolos en sitios adecuados fuera del predio.	1 Bitácora de registro donde se indique la cantidad de materiales generados. Una memora fotográfica de los residuos generados. Responsable: técnico forestal, técnico ambiental Superintendente de obra.
	Contaminación de suelo y agua.	Tener contenedores para almacenar temporalmente los residuos sólidos urbanos (RSU).	1 contenedor con señalamiento Amarillo para almacenar RSU no utilizables. 1 contenedor con señalamiento verde para almacenar RSU reutilizables. 1 memora fotográfica. 1 Bitácora de recolección. Responsable: técnico forestal, técnico ambiental Superintendente de obra.
		Mantenimiento preventivo de la maquinaria para no generar residuos peligrosos.	1 bitácora de servicios y contrato del taller que cuenta con recolector de Residuos Peligrosos autorizado por la SEMARNAT (Q21 da mantenimiento y GEN hace la recolección de Residuos peligrosos).
		Contar con 1 letrina portátil por cada 10 trabajadores	1 letrina portátil por cada trabajador. 1 contrato por el uso de la letrina portátil 1 bitácora de limpieza de la Letrina 1 memoria fotográfica Responsable: técnico ambiental Superintendente de obra.

Medidas de prevención y mitigación en la preparación del sitio
Manifestación de Impacto Ambiental por cambio de Uso de Suelo Forestal "Búkara, Milenio III",

"Búkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 18 de 28

Querétaro, México.			
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO			
ACTIVIDAD	IMPACTO	MEDIDA DE PREVENCIÓN	ACCIÓN CUANTIFICABLE, MEDIBLE O EVALUABLE y RESPONSABLE
Operación y mantenimiento.	Contaminación del suelo y agua.	Tener contenedores para almacenar temporalmente los residuos sólidos urbanos (RSU).	Queda a cargo del usuario final y el servicio de limpia municipal.
	Mejoramiento Socioeconómico.	Este impacto es positivo, ya que hay inversión de recursos económicos y generación de empleos durante esta actividad además de que se evita la contaminación del medio ambiente y con ello el descontento social.	

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

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

- I. Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación;
- II. La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.

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

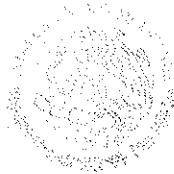
- a) La evaluación de impacto ambiental, consideró principalmente que las obras complementarias parte del **proyecto**, no ocasionarán efectos potenciales sobre el ambiente, tanto en la superficie que pretende ocupar la operación del **proyecto** como en el Sistema Ambiental, durante el tiempo

"Būkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 19 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

previsto para su ejecución, siempre y cuando se lleven a cabo las medidas de mitigación propuestas por el **promovente** y las condiciones establecidas en el presente oficio.

- b) Que de acuerdo con el diagnóstico ambiental del Sistema Ambiental señalado por el **promovente** en el Capítulo IV de la MIA-P presentada, se concluyó que el **proyecto** no comprometerá la integridad funcional de los ecosistemas presentes en la región, ni generará impactos ambientales a las actividades funcionales de dichos ecosistemas en el Sistema Ambiental donde se enmarca, siempre y cuando cumpla con las medidas de prevención, mitigación y compensación contenidas en la MIA-P, así como en el presente oficio resolutivo.
- c) De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se concluye que la integridad funcional del Sistema Ambiental en la que está inmerso el **proyecto** se ha visto reducida considerablemente por las actividades antropogénicas y los asentamientos urbanos, considerando lo siguiente:
 - I. El **proyecto** no afectará especies de flora con algún estatus dentro de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, al realizar el programa de rescate y reubicación de flora y fauna, por lo que no se pone en riesgo a ninguna de ellas, y en consecuencia, no existen elementos del **proyecto** que puedan poner en riesgo la integridad funcional de los ecosistemas con altos índices de perturbación derivado de las actividades antropogénicas que se llevaron a cabo en la zona.

Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas.

Que la fracción VII del artículo 12 del REIA, establece que la MIA-P debe contener los pronósticos ambientales, y en su caso, la evaluación de alternativas de ubicación para el **proyecto**, en este sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico ambiental permite predecir el comportamiento del sistema ambiental, a efecto de evaluar el desempeño ambiental del mismo, garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría la obra o actividad de manera espacial y temporal.

Dicho lo anterior el **promovente** propone lo siguiente:

Escenario actual sin proyecto y sin medidas de mitigación a nivel predial

1. La cobertura vegetal del predio no mejorará pues en la actualidad se tiene impactos que la afecta principalmente la contaminación por escombros y residuos de podas.
2. El suelo y agua son dos componentes que actualmente están siendo afectados por actividades antrópicas; principalmente las relacionadas con la construcción, ya que es muy evidente la afectación ocasionada por la disposición inadecuada de escombros, basura y desechos de podas y por la defecación al aire libre por parte de los trabajadores de la construcción.

De acuerdo a lo anterior mencionaremos que el grado de perturbación dentro del predio es grande, dada la presión que tienen los recursos antes mencionados lo que trae como consecuencia el paulatino deterioro ambiental del predio sin que nadie se haga responsable de tal afectación.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación a nivel predial.

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 20 de 28

Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

Por tratarse de un cambio de uso de suelo forestal, el objetivo principal es la eliminación total de la vegetación, la remoción del suelo fértil, el desplazamiento de la fauna silvestre y la disminución de la infiltración del agua; todo esto en el total del predio destinado para la urbanización del proyecto "Bükara, Milenio III"; en este sentido si se ejecuta el proyecto sin medidas de mitigación se tendrán las siguientes afectaciones:

1. No se realiza el rescate de flora, fauna y suelo fértil lo que trae como consecuencia la pérdida de biodiversidad y la erosión del predio donde se establecerá el proyecto y no se enriquecen las áreas verdes con el suelo que se pueda rescatar.
2. No se establecen sanitarios portátiles para evitar la contaminación de suelo y agua.
3. No se da mantenimiento a los vehículos por lo que generarán emisiones a la atmosfera.
4. No se tiene el control de los residuos sólidos urbanos ni de los materiales provenientes del despalde, depositándolos en lugares no permitidos.

Escenario con proyecto aplicando medidas de mitigación y compensación a nivel predial.

Aplicando correctamente las medidas de mitigación propuestas se obtiene lo siguiente:

1. Se realiza el rescate y reubicación de especies de flora y fauna y se asegura la permanencia de la biodiversidad, se evita la contaminación de suelo y agua por el correcto manejo y disposición de residuos urbanos y desechos de la construcción así como por el establecimiento de letrinas portátiles.
2. Se da mantenimiento al equipo y maquinaria para que estén dentro de los rangos permitidos de emisiones de humo y ruido.
3. Se generan impactos sociales positivos por la generación de fuentes de empleo y consumo de insumos y materiales de la construcción.

En este sentido se aplican medidas correctivas y de compensación que sirven de atenuante al cambio de uso de suelo propuesto, sin comprometer la biodiversidad, la infiltración de agua, la erosión del suelo y mejorando el componente socioeconómico de la zona de influencia.

Escenario con proyecto a nivel microcuenca.

Durante la etapa de construcción, los vecinos que se encuentran inmediatamente a la zona de intervención del proyecto se enfrentarán a modificaciones temporales relacionadas con la naturaleza de la obra, como la emisión de ruido y polvo derivado de las obras constructivas, así como del transporte de materiales. Las medidas preventivas, correctivas y de mitigación disminuirán las afectaciones a niveles tolerables para los vecinos.

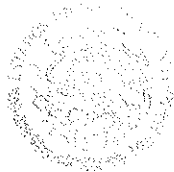
En cuanto al pronóstico ambiental a nivel microcuenca después de instalado el Proyecto, si bien se considera que habrá un aumento en la ocupación de suelo urbano, se debe de tomar en cuenta que el área total de ocupación del Proyecto representa un porcentaje mínimo dentro de la microcuenca. Respecto al contraste que se puede generar por la urbanización del proyecto Bükara, Milenio III mencionaremos que el proyecto se ubica al centro de la microcuenca donde se encuentra el mayor asentamiento humano y donde el paisaje es totalmente urbano, por lo que la ejecución del proyecto no contrasta cromáticamente la microcuenca.

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 21 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

En términos de fauna silvestre y después de la comparativa que se realizó entre la fauna del predio y la presente en la microcuenca se observa que la riqueza y abundancia son menores en el predio respecto a la microcuenca y que se propone el rescate de especies sensibles con la finalidad de que se preserve la biodiversidad y la fauna continúe su desarrollo en sitios ex situ.

En el caso de la vegetación el impacto más relevante es la pérdida de cobertura vegetal en una superficie de 2.458 ha, sin embargo es destacable mencionar que en el predio no se localizaron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Así también se promoverá el rescate de algunas especies vegetales para usarlas en el proyecto de dasonomía urbana y se mitiguen impactos tales como la pérdida total de la vegetación nativa y la disminución de sitios de refugio y alimentación para la fauna silvestre.

Con base en las actividades que se realizarán desde la preparación del sitio hasta la operación del proyecto se observa que no se consideran actividades altamente contaminantes por lo que no afectarán la calidad del agua superficial presente en la microcuenca, ya que durante la etapa de ejecución se evitarán actividades nocivas que actualmente contaminan suelo y agua dentro del predio, por esta razón a nivel microcuenca la ejecución del proyecto no contribuirá a que sufra más afectaciones el Bordo Cuesta China 1 principalmente en lo referente a azolves y turbidez.

El suelo es sin duda el recurso que será totalmente afectado en la zona que ocupará la urbanización, sin embargo como medida de mitigación parte de este suelo se usará para enriquecer las áreas verdes, lo que evitará que el total del recurso se envíe a bancos de tiro o se siga erosionando como sucede actualmente provocando las afectaciones a los cuerpos de agua. En general la afectación a nivel microcuenca es puntual y solo en al área que ocupará el proyecto.

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 II del citado precepto:

En la información presentada por el **promovente** en la MIA-P, el **promovente** incluye un glosario de términos, bibliografía, la matriz de evaluación de impactos ambientales, mapas de ubicación del predio con respecto a los componentes ambientales del **proyecto**.

- VI. Que los efectos ambientales negativos que se generarán con la ejecución del **proyecto**, serán atenuados por parte del **promovente** 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 "Búkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

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

TÉRMINOS

PRIMERO.- Se autoriza en materia de Impacto Ambiental al **promovente**, para realizar el cambio de uso de suelo en una superficie de 2,458 hectáreas para el **proyecto** denominado "**Bükara, Milenio III**", bajo las coordenadas contenidas en las tablas del Resultando 11.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **4 años** para llevar a cabo la obra civil para la implementación del **proyecto** denominado "**Bükara, Milenio III**", 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 **Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., promovente del proyecto**.

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

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

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

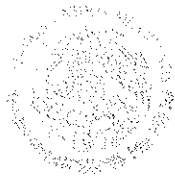
CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura u otra superficie que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente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

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 23 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

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 **promoviente** 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 **promoviente**, 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 **promoviente** 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 "**Bükara, Milenio III**", 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 **promoviente**, deberá:

- 1.- Con base en lo establecido en el artículo 28 de la LGEEPA, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **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.

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28

- 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 y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.
- 4.- Previo al inicio de actividades deberá llevar a cabo las medidas de mitigación de escurrimientos excedentes provenientes del cambio de uso de suelo, con la finalidad de evitar desequilibrios ecológicos y afectaciones al Sistema Ambiental. Es por lo anterior que deberá ingresar pruebas fehacientes de la construcción de dichas obras, la memoria de cálculo de su diseño, así como un programa de mantenimiento, a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal.
- 5.- 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.
- 6.- Llevar a cabo las barreras de piedra que propuso y calculó en la información adicional, con la finalidad de conservar los suelos durante la implementación del proyecto y evitar su erosión. Las pruebas fehacientes de la implementación de las obras deberán ser reportadas en el reporte semestral indicado en la condicionante 7.
- 7.- El promovente deberá de cumplir con todas y cada una de las condicionantes establecidas en la MIA-P y en la presente resolución; así mismo será responsable de ejecutar las medidas de prevención, mitigación, control y restauración de los impactos ambientales negativos imprevistos que pudieran atribuirse a la ejecución del proyecto y las que no hayan sido consideradas en el estudio de impacto ambiental correspondiente. Además será responsable de que la calidad de la información remitida en los reportes e informes permita a esta Delegación Federal y a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), evaluar y en su caso verificar el cumplimiento de las mismas.

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

Queda estrictamente prohibido:

- A. La afectación de áreas mayores o diferentes a las establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada, así como desarrollar obras distintas a las señaladas en el **proyecto** motivo del dictamen y de la presente autorización.

"Būkara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28

Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

- B. Realizar movimiento de maquinaria y equipo de transporte dentro de áreas no comprendidas en el **proyecto**, con el propósito de evitar compactación del suelo durante el desarrollo de las diferentes etapas y actividades del **proyecto**.
- C. Efectuar la caza, colecta, captura o aprovechamiento de cualquier especie de flora y fauna silvestre, durante las actividades de preparación del sitio, construcción y operación del **proyecto** o que se encuentren dentro de los sitios de la obra o en su área de influencia. Por lo tanto se responsabiliza a el **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.
- D. Derramar lubricantes, grasas, aceites y todo aquel material que pudiera dañar o contaminar el agua y/o suelos.
- E. La quema y el uso de productos químicos durante las actividades de despalme y limpieza del predio en donde se llevarán a cabo las obras, en cualquier etapa del **proyecto**. Lo anterior con la finalidad de evitar la erosión, muerte de fauna silvestre, contaminación de cuerpos de agua y prevención de incendios.
- F. La incineración de aceites, lubricantes y cualquier tipo de residuos generados durante cualquier etapa del **proyecto**; los primeros solo podrán ser enviados a empresas recicladoras y de disposición final de este tipo de materiales; los residuos que no sean peligrosos se enviarán al relleno sanitario municipal y los peligrosos, a tratamiento o confinamiento.
- G. Enterrar todo tipo de desperdicios, así como la apertura y trasvase de tambos y contenedores que contengan residuos peligrosos. Lo anterior con el fin de evitar la contaminación del subsuelo y de los mantos freáticos.

Hecho lo anterior, esta Delegación Federal:

RESUELVE

PRIMERO.- Tener por atendida la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del **proyecto** "Bükara, Milenio III", el cual se ubicará en el Municipio de Querétaro, Qro.

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

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

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

QUINTO.- La presente resolución a favor del **promoviente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho precepto dispone que el **promoviente** deberá dar "Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 26 de 28

Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

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.

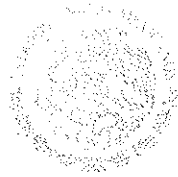
OCTAVO.- El **promoviente** deberá mantener en el domicilio registrado en la MIA-P, copias respectivas del expediente de la propia Manifestación de Impacto Ambiental, así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

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.

*"Bukara, Milenio III".**Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 27 de 28



Santiago de Querétaro, Qro., a 31 de octubre de 2016

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

DÉCIMO SEGUNDO.- Notificar a Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, S.A. de C.V., a través del C. Eduardo Greco García Rousselon, en su carácter de representante legal del **promoviente** del **proyecto**, la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

LIC. OSCAR MORENO ALANÍS

c.c.e.p. Q.F.B. Martha Garcíarivas Palmeros, Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT. marthagrivas@semarnat.gob.mx
miguel.luna@semarnat.gob.mx
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
MVZ. Francisco Domínguez Seriyén, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro. - poderejecutivo@queretaro.gob.mx
Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, Secretario de la SEDESU. - jnavarre@queretaro.gob.mx
Lic. Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro.

c.c.p. Archivo.

Número de bitácora 22/MP-0020/07/16
Clave de proyecto 22QE2016UD036
OMA/LSV/HGA/O/ROG/mrr

"Bükara, Milenio III".

Inmobiliaria Corporativa de Querétaro, 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 28 de 28