

- 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 284/2017 de fecha 10 de julio de 2017.





BANCO DEL BAJÍO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

ACUSE

26/mayo/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, el C. Ángel Adrián Castillo Alvarado, en su carácter de apoderado legal de **Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con Cláusula de Reversión Número 6615-10-54, promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, el cual pretende ubicarse en el Municipio de El Marqués, Qro.

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

Toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3º fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en lo relativo a que es expedido por el Órgano Administrativo competente

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con Cláusula de Reversión Número 6615-10-54



y al artículo 13 del mismo cuerpo normativo que establece que la actuación de esta Delegación Federal en el procedimiento administrativo se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, a través del cual, se establecen las atribuciones de 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 el C. Ángel Adrián Castillo Alvarado, en su carácter de apoderado legal de **Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con Cláusula de Reversión Número 6615-10-54, promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Querétaro, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, el cual pretende ubicarse en el Municipio de El Marqués, Qro., que para efectos del presente resolutivo serán identificados como el **promovente** y el **proyecto** respectivamente, y

RESULTANDO

- 1.- Que en fecha 15 de septiembre de 2016, fue recibida en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, mediante número de bitácora 22/MP-0166/09/16 y clave de **proyecto** 22QE2016UD050, la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular correspondiente al **proyecto** denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, el cual pretende ubicarse en el Municipio de El Marqués, Qro., para su correspondiente evaluación y dictamen en materia de Impacto Ambiental, como lo establecen los artículos 30 de la LGEEPA y 9 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).
- 2.- Que mediante oficio No. F.22.01.01.01/1853/16 de fecha 19 de septiembre de 2016, recibido el día 22 del mismo mes y año, con fundamento en los artículos 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal le solicitó a la Presidencia Municipal de El Marqués, Qro., emitiera sus observaciones y comentarios técnicos que al respecto procedieran, mismos que serían considerados en el resolutivo correspondiente acerca del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**.
- 3.- Que mediante oficio No. F.22.01.01.01/1854/16 de fecha 19 de septiembre de 2016, recibido en fecha 22 de septiembre de 2016, con fundamento en los artículos 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal le solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro (SEDESU) emitiera sus observaciones y comentarios técnicos que al respecto procedieran, mismos que serían considerados en el resolutivo correspondiente acerca del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**.

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**

**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

- 4.- Que mediante oficio No. F.22.01.01.01/1855/16 de fecha 19 de septiembre de 2016, esta Delegación Federal remitió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), para su conocimiento, un CD que contiene la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación Federal del **proyecto**.
- 5.- Que en fecha 21 de septiembre 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 todas y cada uno de los requisitos y preceptos legales exigidos por la ley de la materia, que la MIA-P fue **jurídicamente no procedente**.
- 6.- Que en fecha 21 de septiembre 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, Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro.
- 7.- Que con fundamento en el artículo 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, mediante oficio No. F.22.01.01.01/1863/16 de fecha 21 de septiembre de 2016, notificado al **promoviente** el día 27 del mismo mes y año, esta Delegación Federal le solicitó información adicional respecto del **proyecto**.
- 8.- Que en fecha 22 de septiembre 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. 48 del 2016, la solicitud de autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada en esta Delegación del **proyecto**.
- 9.- Que en fecha 27 de septiembre de 2016 el **promoviente** ingresó a esta Delegación Federal, mediante correspondencia QRO/2016-0001860, la página del periódico "El Universal Querétaro" de circulación estatal de fecha viernes 23 de septiembre de 2016, donde se realizó la publicación de un extracto del **proyecto**, en un plazo no mayor a cinco días del ingreso de la MIA-P, considerando los requisitos contenidos en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
- 10.- Que en fecha 07 de octubre de 2016, el **promoviente** ingresó a esta Delegación Federal mediante correspondencia QRO/2016-0001943, la información mediante la cual pretendió dar cumplimiento a la información solicitada por esta Delegación Federal mediante el oficio citado en el resultando 07 del presente.
- 11.- Que mediante correspondencia QRO/2016-0002013 de fecha 19 de octubre de 2016, la Presidencia Municipal de El Marqués a través de su Director de Desarrollo Urbano el C. Manuel Alfredo Bustos Chávez, remitió el oficio número DDU/CEC/2023/2016 con fecha 06 de octubre de 2016, donde consta su opinión técnica respecto al **proyecto** denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro.
- 12.- Que mediante correspondencia QRO/2016-0002081 de fecha 31 de octubre de 2016, la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de su Subsecretario de Medio Ambiente el Ing. Juan Manuel Navarrete Reséndiz, remitió el oficio número SSMA/DCA/1069/2016 con fecha 13 de octubre de 2016, donde consta su opinión técnica respecto al **proyecto** denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro.

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**



- 13.- Que esta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22 del REIA y mediante oficio F.22.01.01.01/0071/17 de fecha 12 de enero de 2017 notificado al **promoviente** el día 31 de marzo de 2017, solicitó aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones al contenido de la MIA-P, así como su pronunciamiento respecto de las opiniones vertidas respecto del proyecto por las dependencias antes citadas.
- 14.- Que en fecha 04 de abril de 2017, el **promoviente** ingresó a esta Delegación Federal mediante correspondencia QRO/2017-0000619, la información mediante la cual pretendió dar cumplimiento a la información solicitada por esta Delegación Federal mediante el oficio citado en el resultando inmediato anterior.
- 15.- Que el **proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 22.27 hectáreas, bajo las siguientes coordenadas:

Polígono forestal 1

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	363192.60	2279997.00	102	363309.30	2279893.00	203	363137.90	2279409.00
2	363191.70	2279998.00	103	363310.30	2279891.00	204	363128.80	2279412.00
3	363193.10	2279998.00	104	363312.00	2279881.00	205	363120.10	2279416.00
4	363202.40	2279998.00	105	363314.40	2279871.00	206	363107.30	2279422.00
5	363214.30	2280000.00	106	363316.60	2279862.00	207	363098.80	2279426.00
6	363226.00	2280001.00	107	363318.70	2279853.00	208	363091.60	2279430.00
7	363237.60	2280004.00	108	363318.80	2279852.00	209	363085.30	2279433.00
8	363249.10	2280007.00	109	363320.50	2279847.00	210	363079.00	2279439.00
9	363249.20	2280007.00	110	363321.40	2279844.00	211	363070.90	2279447.00
10	363249.40	2280006.00	111	363322.90	2279841.00	212	363064.40	2279455.00
11	363249.50	2280005.00	112	363326.00	2279836.00	213	363058.50	2279463.00
12	363249.80	2280003.00	113	363329.40	2279831.00	214	363052.00	2279474.00
13	363251.10	2280001.00	114	363332.50	2279826.00	215	363038.10	2279480.00
14	363251.50	2280001.00	115	363335.70	2279821.00	216	363018.40	2279484.00
15	363251.80	2280000.00	116	363341.30	2279810.00	217	363007.30	2279484.00
16	363253.20	2279997.00	117	363344.40	2279805.00	218	362994.10	2279481.00
17	363254.20	2279995.00	118	363349.30	2279799.00	219	362983.40	2279479.00
18	363255.70	2279993.00	119	363352.60	2279797.00	220	362971.70	2279479.00
19	363257.90	2279991.00	120	363357.70	2279793.00	221	362963.70	2279479.00
20	363260.00	2279988.00	121	363362.10	2279791.00	222	362954.20	2279481.00
21	363262.20	2279986.00	122	363368.80	2279789.00	223	362939.90	2279484.00
22	363262.80	2279985.00	123	363374.60	2279787.00	224	362916.70	2279493.00
23	363263.30	2279985.00	124	363380.50	2279786.00	225	362909.70	2279574.00
24	363263.90	2279984.00	125	363392.20	2279783.00	226	362901.90	2279666.00
25	363264.40	2279983.00	126	363396.50	2279782.00	227	362897.60	2279716.00

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
 Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
26	363265.50	2279982.00	127	363403.80	2279780.00	228	362896.90	2279724.00
27	363266.70	2279981.00	128	363415.10	2279776.00	229	362906.40	2279722.00
28	363268.90	2279979.00	129	363422.20	2279774.00	230	362913.50	2279722.00
29	363270.00	2279977.00	130	363449.30	2279765.00	231	362922.60	2279719.00
30	363270.50	2279977.00	131	363460.60	2279761.00	232	362925.70	2279719.00
31	363271.60	2279975.00	132	363468.40	2279758.00	233	362928.10	2279711.00
32	363272.80	2279974.00	133	363482.20	2279752.00	234	362945.20	2279710.00
33	363273.30	2279974.00	134	363492.60	2279748.00	235	362955.20	2279711.00
34	363274.50	2279972.00	135	363502.90	2279743.00	236	362963.20	2279710.00
35	363276.10	2279971.00	136	363513.30	2279737.00	237	362975.10	2279707.00
36	363277.20	2279969.00	137	363523.70	2279730.00	238	362984.20	2279708.00
37	363277.80	2279969.00	138	363529.00	2279727.00	239	362993.70	2279705.00
38	363278.30	2279968.00	139	363534.40	2279723.00	240	362995.00	2279705.00
39	363278.90	2279967.00	140	363538.80	2279719.00	241	362995.60	2279701.00
40	363279.40	2279967.00	141	363545.30	2279714.00	242	363004.80	2279687.00
41	363280.00	2279966.00	142	363550.80	2279710.00	243	363010.00	2279669.00
42	363280.50	2279966.00	143	363556.10	2279705.00	244	363028.50	2279659.00
43	363282.00	2279964.00	144	363561.10	2279700.00	245	363038.30	2279657.00
44	363283.30	2279962.00	145	363565.70	2279695.00	246	363048.60	2279653.00
45	363285.20	2279961.00	146	363569.80	2279690.00	247	363051.40	2279650.00
46	363285.70	2279960.00	147	363573.20	2279685.00	248	363055.30	2279636.00
47	363286.20	2279960.00	148	363575.80	2279680.00	249	363083.20	2279635.00
48	363286.70	2279959.00	149	363576.80	2279678.00	250	363094.60	2279642.00
49	363287.20	2279958.00	150	363577.50	2279676.00	251	363124.30	2279645.00
50	363287.60	2279957.00	151	363578.00	2279673.00	252	363145.40	2279652.00
51	363287.90	2279957.00	152	363578.20	2279671.00	253	363155.30	2279653.00
52	363288.40	2279956.00	153	363578.20	2279669.00	254	363169.10	2279652.00
53	363289.00	2279954.00	154	363576.00	2279658.00	255	363182.40	2279658.00
54	363289.30	2279954.00	155	363573.60	2279647.00	256	363194.60	2279654.00
55	363289.90	2279953.00	156	363570.80	2279636.00	257	363197.10	2279655.00
56	363290.40	2279951.00	157	363567.60	2279625.00	258	363201.30	2279649.00
57	363290.70	2279951.00	158	363563.80	2279614.00	259	363207.70	2279633.00
58	363291.10	2279950.00	159	363559.30	2279604.00	260	363236.80	2279630.00
59	363291.40	2279949.00	160	363556.50	2279598.00	261	363244.20	2279629.00

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
60	363291.80	2279948.00	161	363551.90	2279595.00	262	363259.30	2279628.00
61	363292.10	2279948.00	162	363545.40	2279593.00	263	363277.60	2279632.00
62	363292.40	2279947.00	163	363539.50	2279592.00	264	363285.30	2279653.00
63	363292.60	2279946.00	164	363532.90	2279591.00	265	363285.20	2279662.00
64	363292.90	2279945.00	165	363525.30	2279589.00	266	363289.20	2279684.00
65	363293.10	2279944.00	166	363516.50	2279587.00	267	363290.30	2279697.00
66	363293.30	2279944.00	167	363509.50	2279583.00	268	363297.90	2279715.00
67	363293.40	2279943.00	168	363499.90	2279574.00	269	363296.90	2279720.00
68	363293.60	2279942.00	169	363486.80	2279563.00	270	363298.80	2279725.00
69	363293.90	2279941.00	170	363473.60	2279554.00	271	363297.80	2279733.00
70	363294.30	2279939.00	171	363459.20	2279537.00	272	363301.90	2279741.00
71	363294.90	2279936.00	172	363447.90	2279511.00	273	363301.40	2279750.00
72	363295.10	2279936.00	173	363439.30	2279500.00	274	363304.90	2279768.00
73	363295.20	2279935.00	174	363432.00	2279493.00	275	363284.50	2279779.00
74	363295.60	2279933.00	175	363426.30	2279488.00	276	363272.00	2279789.00
75	363296.20	2279931.00	176	363420.10	2279483.00	277	363268.80	2279794.00
76	363296.80	2279929.00	177	363408.40	2279479.00	278	363257.80	2279806.00
77	363297.60	2279926.00	178	363401.90	2279476.00	279	363252.60	2279810.00
78	363297.80	2279925.00	179	363390.90	2279472.00	280	363245.50	2279825.00
79	363298.00	2279924.00	180	363381.50	2279467.00	281	363240.20	2279832.00
80	363298.30	2279924.00	181	363372.30	2279463.00	282	363238.00	2279835.00
81	363298.50	2279923.00	182	363362.90	2279459.00	283	363232.60	2279848.00
82	363298.70	2279922.00	183	363354.90	2279456.00	284	363228.70	2279854.00
83	363298.90	2279921.00	184	363346.60	2279452.00	285	363219.30	2279863.00
84	363299.10	2279920.00	185	363335.50	2279447.00	286	363213.30	2279866.00
85	363299.30	2279920.00	186	363325.60	2279441.00	287	363212.10	2279870.00
86	363299.70	2279918.00	187	363313.70	2279433.00	288	363210.00	2279881.00
87	363300.20	2279916.00	188	363304.80	2279426.00	289	363205.30	2279894.00
88	363300.90	2279914.00	189	363295.80	2279421.00	290	363209.80	2279901.00
89	363301.70	2279912.00	190	363282.60	2279414.00	291	363212.10	2279910.00
90	363302.60	2279909.00	191	363269.50	2279406.00	292	363213.70	2279919.00
91	363303.50	2279907.00	192	363259.80	2279401.00	293	363214.40	2279928.00
92	363304.50	2279905.00	193	363251.10	2279398.00	294	363214.40	2279938.00
93	363304.80	2279904.00	194	363239.80	2279397.00	295	363213.60	2279947.00

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
94	363305.10	2279903.00	195	363227.00	2279397.00	296	363211.90	2279956.00
95	363305.50	2279902.00	196	363212.00	2279397.00	297	363209.50	2279965.00
96	363305.80	2279902.00	197	363198.90	2279397.00	298	363206.40	2279973.00
97	363306.40	2279900.00	198	363190.00	2279399.00	299	363202.50	2279982.00
98	363306.90	2279899.00	199	363180.30	2279401.00	300	363197.90	2279990.00
99	363308.00	2279896.00	200	363169.00	2279402.00	301	363192.60	2279997.00
100	363308.30	2279896.00	201	363158.70	2279404.00			
101	363308.60	2279895.00	202	363148.20	2279406.00			

Polígono Forestal 2								
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	363705.00	2279498.00	6	363592.30	2279328.00	11	363437.90	2279473.00
2	363695.00	2279427.00	7	363545.40	2279355.00	12	363486.20	2279558.00
3	363678.10	2279381.00	8	363461.70	2279403.00	13	363545.20	2279581.00
4	363665.20	2279351.00	9	363385.30	2279447.00	14	363705.00	2279498.00
5	363631.80	2279305.00	10	363385.00	2279447.00			

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

Para cumplir con este fin, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 fracción VII de la LGEEPA y 5° inciso O) de su REIA, el **promoviente** presentó una MIA en su modalidad Particular, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del último párrafo del artículo 11 del REIA, al no encuadrar en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto. Articulado que a la letra versa:

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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 33

"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 del REIA y su inciso O):

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

...

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

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

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

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

III. Que una vez integrado el expediente relativo al **proyecto**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, este fue puesto a disposición del público conforme lo indicado en el Resultando 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**.

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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

Descripción del proyecto.

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

- 1) En el predio se realizarán distintas acciones y obras conducentes a obtener la infraestructura para establecer un desarrollo inmobiliario con una densidad de hasta 300 habitantes por ha, de acuerdo al PDDU del Centro de Población de la Cañada (PDDUCPC) y al cambio de densidad autorizada por el Cabildo del Municipio de El Marqués, Querétaro, adecuado a las características de las familias queretanas que requieran adquirir vivienda nueva o que pretendan invertir su patrimonio en una empresa sin riesgo.
- Si bien la mayor parte del predio corresponde a zonas donde se practicó la agricultura y el pastoreo, es necesario señalar que habrá un impacto ambiental moderado por la adecuación de esas áreas a zonas urbanizadas, desprovistas de cualquier tipo de vegetación. Sin embargo en el diseño del proyecto se contempló el establecimiento de áreas, de las pocas que aún mantienen su cobertura vegetal, como de conservación, independientemente de las áreas verdes del conjunto habitacional.
- 2) El área del proyecto en lo general está situada en una zona cuyo paisaje corresponde al de una planicie de temporal, la superficie forestal solicitada se localiza mayormente en una zona con ligera inclinación no así la superficie destinada a la conservación ya que presenta una inclinación que corresponde a un lomerío.
- 3) El proyecto está contemplado desarrollarse en la superficie total del predio de la cual se solicita autorización de cambio de uso de suelo forestal un área de 22.27 ha.
- 4) De conformidad con el uso de suelo habitacional que el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) del Centro de Población de La Cañada le asigna al predio y el uso de suelo también del tipo urbano que la respectiva Unidad de Gestión Ambiental (UGA) del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) dictan para

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

el mismo y sustentado en el cambio de uso de suelo municipal aprobado, se prevé impulsar un desarrollo habitacional, comercial y de servicios.

- 5) El polígono del proyecto no se ubica dentro de alguna ANP sea federal o estatal. El ANP decretada más cercana es el denominado Cerro El Tángano (estatal) que se localiza a una distancia aproximada de 5 km. Dentro del POEL, se establece que colinda al Este con la UGA No. 47 (Buenavistilla) y al Oeste con la No. 49 sujetas a conservación y protección forestal respectivamente
- 6) El **promoviente** consideró criterios para la selección del sitio:
- Se cuenta con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro.
 - Además de que el uso de suelo habitacional propuesto no violenta el que le asignan los diversos instrumentos vigentes para la ordenación del territorio, se tiene que las condiciones ambientales que guarda la superficie forestal solicitada, son de una baja calidad ecológica no así la zona destinada a la conservación.
 - De las aproximadamente 131 ha. que abarca el proyecto, alrededor de 32 ha. se clasifican como de uso de suelo forestal y de estas, únicamente se solicita autorización de 22 ha., el resto presenta un uso diverso al forestal.
 - El terreno no forma parte de ANP decretadas, de regiones terrestres, hidrológicas o de aves prioritarias.
- 7) El período de tiempo requerido para realizar el cambio de uso de suelo será de **1 año**.

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 del **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.

Acto seguido y de forma individualizada se hace el señalamiento al cuerpo normativo aplicable y su correlativa vinculación al **proyecto**.

Programa de Ordenamiento General del Territorio (POEGT).

El **proyecto** queda incluido en la Región Ecológica 18.20 Unidad Ambiental Biofísica No. 52 denominada "Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo", con una política ambiental definida por la Restauración y Aprovechamiento Sustentable.

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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 33



El **proyecto** se vinculó con las estrategias descritas en la MIA-P mediante las acciones que se vinculan únicamente con el cambio de uso de suelo de terrenos forestales que se insiste, es el objeto de la MIA por cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

Al respecto, esta Delegación Federal no encontró contravención alguna con el citado ordenamiento jurídico.

Programa Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ)

El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) comienza a insertar los aspectos ambientales en los ejes rectores de desarrollo estatal y de los 18 municipios de acuerdo al PED, para la toma de decisiones políticas, económicas y sociales de todos los sectores de la sociedad considerados para establecer consensos, a fin de elaborar programas ambientales sustentables para consolidar una política ambiental integral.

Así, el Ordenamiento Ecológico es congruente con los lineamientos del PED y con los distintos Programas sectoriales en materia de Desarrollo Urbano, Programas Hidráulicos y Programas de Protección al Ambiente del Estado.

El objetivo del POEREQ es normar el proceso de planeación y aplicación de las medidas conducentes para programar, regular, inducir y evaluar el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales, a fin de proteger el ambiente y lograr su aprovechamiento sustentable, con base en el análisis de su deterioro, de su posible recuperación y de las potencialidades de aprovechamiento del mismo.

El POEREQ (2009), establecía que el predio se localizaba parcialmente en la UGA No. 280 denominada Aztlán misma que estaba propuesta a ser decretada como ANP y en la 279 La Trinidad.

Al respecto, siempre y cuando se lleven a cabo las medidas establecidas por el **promoviente**, esta Delegación Federal no encontró contravención alguna con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

El desarrollo obedece a una planeación urbana sustentada en el cambio de uso de suelo y en el propio POEL, no se induce la urbanización extensiva, al contrario se redensifica al utilizar los espacios vacíos, se privilegia la mezcla de usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, las áreas de mayor valor ambiental en cuanto a cobertura vegetal, biodiversidad y fragilidad, no serán intervenidas.

Aunado a lo anterior el Código Urbano señala que los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipales son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación y crecimiento de los centros de población. Este plantea la posibilidad de modificar los usos del suelo cuando el instrumento es rebasado debido principalmente a la falta de actualización. (POEREQ, 2009).

Obedeciendo a lo anterior es que el H. Ayuntamiento de El Marqués, considerando, lo dispuesto en los artículos 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 9 fracción I y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 29 y 32 del Código Urbano para el Estado de Querétaro y que los planes de desarrollo urbano tienen como finalidad la ordenación y regulación del territorio para responder a los requerimientos de equipamiento y servicios urbanos que demanda la sociedad, es que haciendo uso de sus facultades constitucionales, autorizó el cambio de uso de suelo y posteriormente, el ordenamiento ecológico local.

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

Por lo anterior se concluye que el cambio de uso de suelo solicitado no se contrapone con el POEL ya que la superficie propuesta, además de contar con un cambio de uso de suelo municipal, no forma parte de ningún decreto bajo ninguna categoría de conservación sino que al contrario cuenta con los dictámenes y autorizaciones para el uso de suelo que está siendo solicitado de acuerdo al propio POEL.

Atento a lo antes planteado, esta Delegación Federal no encuentra contravención del **proyecto** con el citado ordenamiento jurídico aplicable.

Normas Oficiales Mexicanas (NOM's) aplicables al proyecto:

Las Normas Oficiales Mexicanas a las que se tendrá que ajustar el proyecto son las siguientes:

Agua

Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996, Que Establece los Límites Máximos Permisibles de Contaminantes en las Descargas de Aguas Residuales a Los Sistemas de Alcantarillado Urbano o Municipal, (DOF 3 VI 98).

Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, Que Establece los Límites Máximos Permisibles de Contaminantes para las Aguas Residuales Tratadas que se Rehúsen en Servicios al Público. (DOF. 21/09/98).

Especificaciones

Los límites máximos permisibles para contaminantes en las descargas de aguas residuales que se realicen en aguas y bienes nacionales, sistemas de alcantarillado urbano o municipal, no deben ser superiores a los indicados. Para las grasas y aceites es el promedio ponderado en función del caudal, resultante de los análisis practicados a cada una de las muestras simples.

Los límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales tratadas son los que están establecidos en la Tabla 1 de esta Norma Oficial Mexicana.

La materia flotante debe estar ausente en el agua residual tratada, de acuerdo al método de prueba establecido en la Norma Mexicana NMX-AA-006, referida en el punto 2 de esa Norma Oficial Mexicana.

El agua residual tratada rehusada en servicios al público, no deberá contener concentraciones de metales pesados y cianuros mayores a los límites máximos permisibles establecidos en la columna que corresponde a embalses naturales y artificiales con uso en riego agrícola señalada en la Norma Oficial Mexicana NOM-001SEMARNAT-1996.

Las entidades públicas responsables del tratamiento de las aguas residuales que rehúsen en servicios al público, tienen la obligación de realizar el monitoreo de las aguas tratadas en los términos de la susodicha Norma Oficial Mexicana y de conservar al menos durante los últimos tres años los registros de la información resultante del muestreo y análisis, al momento en que la información sea requerida por la autoridad competente.

Aire

Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-1999, que establece los Límites Máximos Permisibles de Emisión de Gases Contaminantes Provenientes del Escape de los Vehículos Automotores en Circulación que Usan Gasolina como Combustible. (DOF. 6 /08/99/). Niveles máximos permisibles de emisión de gases por el escape

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**



de los vehículos de usos múltiples o utilitarios, camiones ligeros CL.1, CL.2, CL.3 y CL.4 camiones medianos y camiones pesados en circulación, en función del año-modelo.

Norma Oficial Mexicana 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. (DOF. 22/04/97).

Norma Oficial Mexicana NOM-050-SEMARNAT-1993. Niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible (DOF. 22/OCT/93)

Especificaciones

Los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno y límites mínimos y máximos de dilución provenientes del escape de los vehículos de usos múltiples o utilitarios, camiones ligeros CL.1, CL.2, CL.3 y CL.4, camiones medianos y camiones pesados en circulación que usan gasolina como combustible, en función del año-modelo, con placa local y/o federal.

Los niveles máximos permisibles de opacidad del humo, proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación equipados con motor a diesel, con peso bruto vehicular de hasta 2,727 kilogramos, en función del año-modelo del vehículo, expresado en coeficiente de absorción de luz, son los establecidos en esa Norma Oficial Mexicana.

Residuos

Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-93, que Establece las Características de los Residuos Peligrosos, el Listado de los mismos y los Límites que hacen a un Residuo Peligroso por su Toxicidad al Ambiente. (DOF. 22/10/93).

Ruido

Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994, 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 (DOF. 13/01/95).

Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

Suelos

Norma Oficial Mexicana NOM-138-SEMARNAT/SS-2003. Límites Máximos Permisibles de hidrocarburos en suelos y sus especificaciones para su caracterización y remediación.

Vegetación

Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial y que establece especificaciones para su protección. Esta norma oficial mexicana es de observancia obligatoria en: La posesión, uso o aprovechamiento de ejemplares, partes, productos, subproductos y derivados de las especies y subespecies de la flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial procedentes de criaderos y viveros, o cualquier otro medio de reproducción donde intervenga el hombre, así como de su medio natural. La colecta o captura de ejemplares,

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

partes, productos y subproductos de las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial con fines de colecta científica procedentes directamente del medio natural. La conservación, protección, transformación, uso o aprovechamiento del hábitat donde ocurren las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial.

Áreas Naturales Protegidas.

El conjunto predial en estudio no se encuentra incluido en alguna declaratoria como área natural protegida de ámbito federal, estatal o municipal.

De todo lo descrito anteriormente, esta Delegación Federal no encontró contravención alguna a los ordenamientos jurídicos vinculados por el **promovente**, siempre y cuando se dé cumplimiento a los términos y condicionantes que a continuación se describirán.

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental.

La cuenca hidrográfica es una unidad morfológica superficial, delimitada por divisorias (parteaguas) desde las cuales escurren aguas superficiales. Al interior, las cuencas se pueden delimitar o subdividir en sub-cuencas o micro cuencas, asimismo se pueden diferenciar zonas caracterizadas por una función primordial (cabecera-captación y transporte-emisión) o por su nivel altitudinal (cuenca alta, media y baja). Para el caso que nos ocupa la delimitación del área de estudio donde se establecerá el proyecto será a nivel de Microcuenca, ubicándose el terreno en la denominada La Cañada.

La microcuenca es el espacio donde ocurren las interacciones más fuertes entre el uso y manejo de los recursos naturales (acción antrópica) y el comportamiento de estos mismos recursos (acción del ambiente). Ningún otro ámbito de trabajo espacial guarda esta relación de forma tan estrecha y evidente. La Microcuenca donde se ubica la superficie del proyecto, se clasifica como exorreica, la cota de mayor altura es de 2,254 msnm y la baja de 1,820. Su superficie asciende a 54.64 km², presenta un índice de forma de 0.34, coeficiente de compacidad de 1.64, densidad de drenaje de 1.39, densidad de corrientes de 2.65, una pendiente media de 8.11 %, orden de cauces 4 y una forma alargada, atributos que muestran un buen vaciado, el predio se ubica en la parte alta.

La microcuenca se localiza de manera particular dentro de la provincia fisiográfica denominada Eje Neo volcánico y en la Subprovincia Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo, la mayor parte de su superficie es una planicie mezclada con lomeríos, el relieve está directamente influenciado por la altura sobre el nivel del mar y las pendientes, en este sentido la elevación oscila entre los 1820 y 2254 msnm con una altura media de 1946. Respecto a la pendiente en el área de estudio, se tiene una media de 8.11.

La microcuenca presenta una fractura con dirección Este-Oeste ubicada al Norte de la misma, prácticamente en el parteaguas. (CQRN).

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**



Vegetación

En el área de estudio se presenta el llamado crassicaule, con dominancia de cactáceas o plantas suculentas, se establece preferentemente en laderas de cerros y lomeríos bajos, e igualmente en algunos terrenos planos sobre suelos someros.

Dentro de las especies que lo caracterizan están: el garambullo (*Myrtillocactus geometrizans*), nopales (*Opuntia*), pitayos (*Steneocereus queretaroensis* y *S. dumortieri*), huizache (*Acacia*), uña de gato (*Mimosa* sp.), biznagas (*Mammillaria magnimama*, *Ferocactus*) y otras especies propias de los matorrales xerófilos.

Selva baja caducifolia.

De acuerdo a Zamudio et al. (1992) el denominado bosque tropical caducifolio, es muy común encontrarlo en los alrededores de Querétaro, San Juan del Río y Tequisquiapan, frecuentemente asociados con el matorral crassicaule.

Se caracteriza por presentar un estrato arbustivo de hasta 4 m de altura. Dominan especies espinosas, algunas de ellas propias de las selvas secas. El cazahuate (*Ipomoea murucoides*), copal (*Bursera* sp.), Tepeguaje (*Lysiloma* sp.) y garambullo (*Myrtillocactus geometrizans*) son las especies dominantes en este tipo de vegetación dentro del área de estudio, en conjunto con nopales y otras plantas del género *Opuntia*; huizache (*Acacia* spp.), capulín (*Karwinskia* sp.), granjeno (*Celtis* sp.) y *Zaluzania* sp. Se le ha considerado como una etapa sucesional de selva baja caducifolia, alterada y de alta resiliencia, provocada desde tiempos atrás por la influencia de la actividad pecuaria y la tala de ciertos elementos.

Pastizal inducido.

Corresponde a la vegetación que está dominada por plantas gramíneas del tipo herbáceas misma que no surgió de manera natural sino a causa de disturbios y/o plantaciones. Los pastizales presentes en el área de estudio están compuestos por especies del género *Aristida*, *Muhlenbergia*, *Bouteloua*, *Lycurus* y *Buchloe*, y algunos que han invadido los potreros como: *Kikuyo* (*Pennisetum clandestinum*).

En el área de estudio se aprovecha prácticamente en su totalidad para la ganadería extensiva.

Método de muestreo. Se empleó el Método Sistemático al Azar, en el cual no interviene el criterio humano en la selección de los sitios de muestreo.

De los resultados se deduce que la diversidad de la microcuenca se clasifica como alta la cual al analizarla por estrato, se observa que el herbáceo o bajo es el más rico ya que presenta una mayor riqueza específica y elevadas poblaciones, en el piso medio y bajo se tienen también importantes cantidades de renuevo representado por las especies de *Bursera*, *Lysiloma*, *Erythrina* y *Hesperalbia occidentalis*. El estrato medio al tener una menor diversidad deja ver que es un bosque maduro que se encuentra en etapa sucesional de allí que se presente la gran diversidad y bastantes renuevos en el piso bajo.

Hidrología

Escurrecimiento. El método que se aplicó para la determinación del balance hídrico fue adoptado de la Norma Oficial Mexicana NOM-011-CNA-2000, que establece las especificaciones y el criterio para determinar la

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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 33



disponibilidad media anual de las aguas nacionales. Su ventaja estriba en la sencillez de los datos que requiere, lo que facilita su aplicación.

Con relación a la infiltración, si consideramos que la infiltración neta está dada por la expresión: $In = P - Ce - ETR$, sustituyendo los valores antes mencionados de P (550 mm), Ce (0.079) y ETR (506.56 mm), se tiene el valor de 43.361 mm.

Nota. Esta tasa debe ser tomada con sus reservas ya que la evapotranspiración se calculó con un método empírico (Turc).

Hydrología subterránea. La microcuenca se ubica parcialmente en dos acuíferos: Querétaro y Valle de San Juan del Río, ambos en condición de sobreexplotación. La superficie solicitada se localiza dentro del segundo acuífero.

Fauna

El Registro de Flora y Fauna del estado de Querétaro, reporta para el municipio de El Marqués, 586 especies de fauna incluyendo vertebrados e insectos, lo cual constituye un amplio número, si tomamos en cuenta que no hay una colecta sistemática e intensiva, pues se reportan por bibliografía de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad y trabajos aislados (SEDESU, 2005). Por las exploraciones reportadas sobre flora y fauna, se estima que la diversidad vegetal del estado debe ser del orden de 3,000 especies de plantas vasculares (Arrequin et.al., 1997) y 690 registros de especies de vertebrados (Gutiérrez y Padilla, 2004).

Al confluir en el Estado tres regiones fisiográficas como son la Sierra Madre Oriental, el Eje Neovolcánico y la Mesa Central, se favorece la presencia de una gran biodiversidad por los distintos ambientes presentes. Los vertebrados reportados posibilitan reconocer la riqueza de la zona que, si al realizar las obras, éstas no se ejecutan siguiendo la normatividad expresa, desaparecerá paulatinamente junto con la destrucción del hábitat. Para conocer la fauna de la zona de estudio, se recorrió el área de interés y se registraron avistamientos, así como huellas, excretas, pelo y rasgaduras de troncos.

Durante los recorridos de campo por la microcuenca se lograron observar de manera directa e indirecta algunas especies de fauna silvestre, principalmente aves. A continuación se presenta una lista general de las especies que pueden encontrarse en el área de acuerdo a literatura, sin embargo, es posible que algunas de las mencionadas en la literatura ya no se encuentre en la microcuenca, debido a la presión antropogénica.

terreno por su condición de colindar con la mancha urbana de La Cañada, ubicarse junto a la carretera estatal Querétaro-Tequisquiapan y un asentamiento humano, ha provocado que permanentemente se tenga el tránsito de personas y vehículos por su interior y exterior, por otra parte el hecho de haberse dedicado durante mucho tiempo a la producción de cultivos agrícolas y agostadero, han sido factores para que en el terreno la vegetación primaria solamente se encuentre en la zona de cañada ya que en el resto del área prevalecen especies arbustivas y otras inducidas.

Paisaje

El análisis paisajístico, incluye análisis del tipo de Ecosistema, así como los factores de Calidad, Visibilidad y Fragilidad.

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

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 33



Ecosistema. En el área solicitada se tiene un ecosistema de tipo terrestre con un grado de conservación medio en gran parte del terreno y una vegetación del tipo selva baja caducifolia con ejemplares aislados de matorral, en la zona de cañada se tiene principalmente la selva baja caducifolia en buen estado de conservación.

Suelo

La superficie solicitada para cambio de uso de suelo presenta un suelo de tipo Feozem háplico, posee un ph de neutro a ligeramente ácido y capacidad de retención de nutrientes moderada, textura 3, presenta una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes semejante a las capas superficiales de los Chernozems y Castañozems, baja susceptibilidad a la erosión y alto riesgo a la salinización. La subunidad pélico hace mención a un suelo color negro o gris oscuro. (Fuente: INEGI, 2004).

La microcuenca presenta tres unidades de suelo, de las cuales destaca por su extensión el Vertisol seguido del Feozem y el Litosol.

Los Vertisoles Pélicos, se encuentran regularmente en zonas llanas, así como en áreas con pendiente suave y laderas, son suelos minerales de color negro o gris oscuro, de ph ligeramente alcalino con alto contenido (entre 45 y 60 por ciento) de arcillas expansibles. Se agrietan y son típicamente duros y masivos cuando están secos (INEGI, 1986, CRQN, 2001, 2002). Los Vertisoles suelen presentar pedregosidad considerable en laderas y pies de monte. Presentan drenaje interno moderado, y moderada o alta capacidad de retención de agua, pero la poca profundidad y la pendiente en que se encuentran muchos de ellos favorecen el escurrimiento sobre la infiltración. Los Litosoles, su nombre significa literalmente suelo de piedra, se caracteriza por tener una capa superficial menor de 10 cm. de profundidad y están limitados por roca, tepetate o caliche duro, son de color gris muy oscuro o negro, su contenido de calcio y magnesio es alto y bajo de potasio, son de textura arcillo arenoso y soportan por lo general matorrales, por lo que su contenido de materia orgánica va de moderada a pobre y son muy susceptibles de ser erosionados; están asociados con suelos de color oscuro y de textura media como Feozem y Vertisol.

Los Feozem Lúvicos y Háplicos, se encuentran en pendientes, profundidades y pedregosidad muy variada; con ph de neutro a ligeramente ácido y capacidad de retención de nutrientes moderada. Están presentes en diversas condiciones de clima y de topografía, presentan una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes semejante a las capas superficiales de los Chernozems y Castañozems, pero sin presentar las capas ricas en cal con que cuentan éstos dos suelos. Son suelos fértiles y soportan una gran variedad de cultivos de temporal y regadío así como pastizales. Sus principales limitaciones son las inundaciones, propensos a la erosión.

Calculo de la erosión hídrica. Para estimar la erosión de los suelos en la microcuenca hidrológico - forestal se utilizó la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS), un modelo que permite estimar en campo, la erosión actual y potencial de los suelos. Esta ecuación constituye un instrumento de planeación para establecer las prácticas y obras de conservación de suelos que permitan que la erosión actual sea menor que la tasa máxima permisible de erosión.

De los resultados se observa que la tasa de erosión actual asciende a 33.357 ton/ha/año que se considera como moderada y una potencial en grado muy alta de 333.573 toneladas.

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

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

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

El escenario ambiental se presenta a partir de las condiciones que guarda la superficie propuesta con lo cual será posible proyectar los desequilibrios que se generarán con la remoción de vegetación así como los que se causarán en la etapa de operación.

Considerando que el terreno ya forma parte de la zona conurbada de la ciudad de Santiago de Querétaro, que el uso de suelo propuesto es el habitacional, que anteriormente el predio se dedicó a la agricultura y como agostadero y que las zonas de mayor valor ambiental son las ubicadas en la zona de cañada y en los alrededores de los cauces mismas que serán preservadas, de inicio nos muestra que el impacto que se tendrá sobre el suelo y la vegetación será de baja intensidad.

*En la **vegetación** se tendrán los principales impactos al remover la misma, será irreversible y con efectos puntuales en el corto plazo. La especie enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 al ser preservada in situ y el resto de ellas al ser especies de amplia reproducción y colonización, son acciones que no pondrán en riesgo la biodiversidad, éste impacto será compensado a través de la segregación de superficies y la reubicación.*

*Para la **fauna** en términos prácticos no se tendrán impactos negativos salvo para las aves en sus sitios de reproducción y descanso, ya que es un terreno que a consecuencia de colindar con zonas urbanas, se propició que las especies se hayan visto obligadas a desplazarse hacia la zona de cañada misma que será preservada sin dejar de mencionar que la fauna feral es otro factor que causa su desplazamiento.*

Impactos residuales y acumulativos.

No se prevén efectos residuales o acumulativos derivados por la ejecución del proyecto, con excepción de la generación de aguas residuales y el aumento de la escorrentía superficial, mismos que serán mitigados con la construcción de la red y del bordo según ordenó la CEA.

De lo anterior, el **promoviente** expone y propone las medidas de prevención, mitigación y compensación para los impactos ambientales resultado de la aplicación metodológica antes descrita:

Medidas de mitigación y preventivas

Preparación del sitio. La edificación de un desarrollo habitacional, como todos, puede traer consigo la pérdida de hábitat para la flora y fauna de la región donde se ubica, problemas de contaminación de suelo ocasionada por lixiviados y principalmente, la generación de residuos sólidos y líquidos. Las posibles afectaciones al ambiente están determinadas por las obras que se llevarán a cabo, especialmente en la fase de preparación del sitio en la cual se comienza a remover la vegetación y el suelo para crear las condiciones necesarias que permitan la construcción de la infraestructura.

Con relación al tipo de vegetación, considerando que es una vegetación mayormente alterada cuya condición se demuestra con la alta presencia de especies arbustivas indicadoras de disturbio y que las zonas de mayor cobertura y valor ambiental serán preservadas como lo es la cañada, se concluye que no se pondrá en riesgo la

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

biodiversidad ni mucho menos la riqueza específica. Respecto al recurso suelo, los impactos que pueden tenerse se reflejarán en modificaciones de su estructura, textura y posible contaminación así como en el aumento del riesgo a la erosión, pero abonando a la segregación de superficies, la creación de áreas verdes y del bordo regulador, su impacto será mitigable y puntual. Con relación al recurso agua, se tiene que el respeto a la zona federal de cauces y la edificación de un bordo, son medidas que contribuirán a mantener el equilibrio, la captación y la recarga vertical.

Diseño y lotificación. Con base en el uso de suelo habitacional que se tiene para el predio, las áreas del uso de suelo, aprovechable de segregación, etc., éstas se distribuyeron de conformidad con el PDU y el POEL. No se afectarán corredores biológicos.

Desmontes y despalmes: El desmonte involucra la remoción de la vegetación para garantizar la realización de las obras. La superficie solicitada al soportar una vegetación perturbada y con una alta abundancia de especies arbustivas e inclusive inducidas (Jacaranda), hace suponer un impacto reducido y puntual que no influirá en los componentes del sistema ambiental de la microcuenca. El despalme se refiere a toda la capa de suelo aprovechable que será desplazada, ésta puede ser utilizada en la nivelación del terreno o en la construcción de las áreas verdes, el principal impacto esperado es la generación de residuos sólidos que pudieran representar la contaminación del suelo y vegetación, para evitarlo se tendrá un riguroso control sobre la recolección de los mismos a través de las medidas enunciadas en el presente.

Excavaciones, cortes y compactaciones. De ser estrictamente necesario se realizarán cortes en una mínima superficie ya que las zonas de mayor pendiente fueron segregadas.

Movimiento de maquinaria. Actividad relacionada con el tránsito de la maquinaria dentro del terreno para efectuar el movimiento de tierra, la maquinaria se utilizará únicamente en la etapa de preparación del terreno de conformidad con los avances programados con el fin de evitar la compactación del suelo.

Rellenos. El material producto del despalme, de ser útil, será empleado en los trabajos de relleno junto con el material producto de trituración que será mezclado con material proveniente de los bancos de préstamo.

Fase de operación y construcción. Para el suelo se tendrá una alteración en su estructura lo que traerá consigo una compactación del mismo, en esta fase, la vegetación resultará afectada principalmente en su cobertura y abundancia. Es previsible que la mayoría de los impactos adversos se presenten en la etapa de preparación del sitio y en menor escala en la etapa de operación.

La escorrentía superficial aumentará al impermeabilizar el suelo, para regularla se construirá un bordo que controlará los excedentes. Para evitar la contaminación del agua y aumentar su disponibilidad, se canalizarán las aguas según lo ordenó la CEA.

En lo que respecta a los impactos benéficos éstos se presentarán en todas las actividades del proyecto a causa de la generación de empleos temporales así como en la derrama económica. En la fase de operación se realizarán todas las actividades propias de un fraccionamiento habitacional así como las actividades correspondientes al mantenimiento de áreas verdes, entre otras, prestación de servicios públicos de energía eléctrica, recolección de basura, riego de áreas verdes, etc. En ésta fase, el impacto no se tendrá sobre el suelo y la vegetación, sino únicamente en la generación de aguas residuales domésticas y residuos sólidos.

Abandono del sitio. Una vez que el desarrollo sea entregado al municipio los programas de mantenimiento, redes de conducción de agua (potable, drenaje), de suministro eléctrico, mantenimiento en general, etc., quedarán a

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

cargo de las autoridades municipales y del grupo que represente a los habitantes. Debido a que se trata de un desarrollo urbano, el tiempo de vida es indefinido por lo que una etapa de abandono del sitio no existe, comúnmente se establece un tiempo de vida de 99 años.

A continuación se enuncian los impactos esperados sobre el suelo, agua y vegetación (ya que la MIA es por cambio de uso de suelo de terrenos forestales) así como las medidas de prevención y mitigación que se prevé implementar señalando el tiempo estimado de inicio y ejecución en meses contados a partir de su autorización ya que el calendarizar su ejecución especificando los meses de inicio y termino, además de ser muy aventurado, no dependen del promovente del cambio sino de la autoridad.

De prevención.

Se realizarán los trabajos de desmonte en forma secuencial con intervención de superficies mensuales no mayores del 20 % del total a fin de evitar dejar expuesta la superficie durante largos periodos a los agentes causales de la erosión hídrica y eólica.

Tiempo de ejecución: 6 meses contados a partir de que se cuente con la autorización.

Medios de verificación: reportes semestrales y bitácora de actividades.

Para disminuir el riesgo de la erosión eólica se harán riegos previos con agua tratada en las zonas de intervención para evitar la dispersión de partículas de suelos, lo que ayudará a disminuir el riesgo casi en su totalidad al ser escasa la presencia de vientos mayores a 13 km/h en la zona.

Tiempo de ejecución: seis meses o durante la etapa de desmonte y despálme, un riego semanal, 24 en total.

Medios de verificación: reportes, fotografías y bitácora de actividades.

Para evitar la contaminación del suelo por residuos, los no peligrosos serán depositados y posteriormente retirados por el servicio municipal y de ser el caso, los peligrosos por una empresa especializada.

Tiempo de ejecución (colecta): semanal para los residuos orgánicos y mensuales para los inorgánicos durante un lapso de doce meses.

Medios de verificación: contrato con la empresa prestadora del servicio y bitácora de actividades.

El transporte de materiales pétreos se hará en camiones cubiertos para evitar la dispersión de partículas al aire así como para reducir el riesgo de accidentes por una baja visibilidad.

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.**

PRONÓSTICOS AMBIENTALES.

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**



El **promovente** especificó los posibles escenarios que se pudieran presentar por la implementación o no del **proyecto** propuesto:

Escenario actual del sitio sin proyecto.

Durante los recorridos de campo, se pudo evidenciar que el predio ha estado sometido a presiones antropogénicas como ganadería extensiva, extracción de leña e incendios provocados en la parte clasificada como no forestal y de manera adicional, sujeto al riesgo de invasiones y robos al no tenerse actualmente uso alguno.

La no ejecución del proyecto no garantizará la permanencia de los recursos forestales y asociados los cuales actualmente no son objeto de aprovechamiento legal, la expansión de la mancha urbana continua sin orden alguno tal y como sucede con un asentamiento presuntamente irregular que se tiene al Oeste el cual desde hace varios años, se asentó y al día de hoy sus habitantes no cuentan con los servicios básicos, la zona de mayor valor ambiental al no ser objeto de manejo presenta una subvaloración especialmente en cuanto a albergar una especie protegida, el escurrimiento que se genera en el predio no es regulado y principalmente, el riesgo de que en un futuro bajo el argumento de que el terreno ya no soporta vegetación forestal a causa de la extracción de recursos forestales, sea clasificado como distinto al forestal con todas las implicaciones y responsabilidades legales y técnicas para todos los involucrados, el sitio sin proyecto, trae consigo que las perspectivas de empleo y calidad de vida en la zona disminuyan así como la plusvalía del terreno, actualmente el sitio sin proyecto más que un beneficio para el ambiente, representa un factor de riesgo para la seguridad de la población al ser un punto ciego al igual que para los recursos naturales ya que como es sabido, todo recurso natural, más los forestales, requieren un manejo, en caso contrario, se presenta en el corto plazo, una lenta pero continua degradación.

Escenario del sitio con proyecto y sin aplicación de medidas de prevención y mitigación de impacto ambiental.

La especie de flora enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, desaparece del sitio, se tendrán emisiones de bióxido de carbono y de partículas sólidas a la atmosfera sin control alguno, las actividades del proyecto se convierten en una amenaza hacia los recursos naturales principalmente la flora y fauna silvestre al no contemplarse su manejo, el proyecto propiciará un foco de infección en la zona de influencia por las descargas de aguas residuales a cielo abierto, la disposición desordenada de residuos sólidos tendrá un efecto multiplicador hacia la descarga de aguas residuales, trayendo consigo incomodidad hacia la población ubicada aguas abajo y riesgos a su salud, el proyecto sin medidas ocasionará que los recursos naturales sigan su inercia de destrucción o disminución al no ser aprovechados ordenadamente, se ocasionará la generación de polvos y partículas sin control a la atmosfera, se contaminarán los mantos acuíferos por una inexistente colecta, se genera un foco de infección por el hecho de defecar a cielo abierto, la disposición de basura a cielo abierto genera un foco de infección ocasionando envenenamiento de la fauna silvestre existente en el sitio, se dispersan aceites y empaques considerados como residuos peligrosos sobre la superficie del terreno trayendo consigo contaminación de agua y suelo, la circulación de camiones sin esta medida, aparte de ocasionar posibles accidentes, dispersarán polvos y partículas disminuyendo la visibilidad, los residuos producto del desmonte y despalme, al no ser manejados adecuadamente se convierten en un factor para la recurrencia de incendios forestales además de generar fauna nociva, al no realizar la reubicación de especies, se pone en riesgo la biodiversidad en el terreno y en la zona de influencia del proyecto, al no utilizar un método manual no se garantiza un control sobre el manejo de los residuos generados por el desmonte, en caso de usar fuego en esta actividad, se puede generar un incendio forestal incrementando la superficie afectada anualmente, si no se emplea un

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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 33



método de derribo direccional puede generar accidentes entre el mismo personal o afectar vegetación contigua, se ocasionará la muerte o destrucción de sitios de anidación o madrigueras, se reduce la biodiversidad de la zona, al disminuir el número de ejemplares presentes, sobre todo aquellas de baja distribución, se pierden los índices de infiltración y se aumenta la escorrentía y con ello el riesgo de inundaciones, se generan condiciones propias para que se incremente la tasa de erosión hídrica, se modificará sustancialmente el microclima del área, se incrementará la superficie del suelo expuesta a la radiación directa del sol aumentando las islas de calor, las áreas ambientalmente más valiosas se destruyen y finalmente, se pierde la oportunidad de demostrar que el desarrollo urbano es compatible con el cuidado ambiental.

Escenario del sitio con proyecto y con aplicación de medidas de mitigación y prevención de impacto ambiental.

Se garantiza la preservación de la especie de flora enlistada en la NOM-059 al ser segregada el área donde se ubica, no existirá degradación de tierras por compactación al existir un control sobre el movimiento de equipo y maquinaria, la construcción de terrazas de piedra mantendrá la tasa de erosión de suelos que se tiene actualmente, las actividades del proyecto no se convierten en una amenaza para los recursos naturales principalmente la flora y fauna silvestre al estar sujetas a la normatividad aplicable, las aguas residuales serán colectadas de manera ordenada, la disposición correcta de los residuos sólidos evitará contaminar el agua, suelo, aire, flora y fauna, el sitio con proyecto contribuirá a la preservación de los recursos naturales al ser estos aprovechados de manera ordenada, la emisión de polvos, partículas y ruido se sujetarán a los niveles máximos permisibles, los residuos producto del desmonte y despalme, al manejarlos adecuadamente son reincorporados al suelo aumentando su fertilidad y disminuyendo el riesgo de incendios forestales, la segregación de superficies contribuirá a mantener el índice de biodiversidad de la flora y fauna presente en el ecosistema, no se realizará la apertura de bancos de material en el predio, con la ejecución del programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna, se disminuye el riesgo de afectación a las especies, la construcción del bordo contribuye a mantener el índice de recarga vertical lo que a su vez regula la escorrentía, la ejecución del proyecto, aumenta las perspectivas de empleo y calidad de vida, el valor inmobiliario del terreno aumenta su plusvalía.

Pronóstico ambiental.

Con base en lo antes descrito y soportado en las condiciones ambientales que guarda el terreno, se pronostica que la ejecución del proyecto no pondrá en riesgo la biodiversidad ni los servicios ambientales que pudiera prestar ya que la aplicación de medidas para la prevención y mitigación de impacto ambiental contribuirán a inducir un desarrollo sustentable y ordenar el crecimiento urbano situación contraria sucederá si se realiza el proyecto sin la aplicación de estas medidas ya que se correrá el riesgo de que el desarrollo sea a costa del medio ambiente y en especial de los recursos forestales y asociados.

Seguimiento y control.

Para el seguimiento y control se remitirán informes semestrales a esa Delegación Federal, PROFEPA, SEDESU y al municipio mismo que contendrán las actividades realizadas las cuales se asentaran en una bitácora con el objetivo de detectar áreas de oportunidad y corregir posibles desviaciones; así mismo, al término de la vigencia solicitada (un año) se remitirá un informe final.

Conclusiones.

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

El proyecto del desarrollo habitacional, comercial y de servicios con pretendida ubicación en el predio Rancho Corralejo ubicado en La Cañada, municipio de El Marqués, Qro., se presenta para someterse mediante la presente, a evaluación en materia de impacto ambiental.

La ejecución del desarrollo permitirá cubrir la demanda de vivienda en la zona, ya que de acuerdo a los datos de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Querétaro presenta un rezago de viviendas equivalente al 1.5 por ciento del porcentaje nacional, es decir, 27,163 viviendas, a las que se les deben sumar 8,440 viviendas por año que representan la demanda nueva efectiva.

Las condiciones naturales del predio distan mucho de ser las originales por lo que el impacto que tendrá el desarrollo del proyecto se ve disminuido de manera incidental.

Es conocido que cualquier obra de este tipo tiene un impacto significativo, pero la cobertura vegetal que se deberá de remover corresponde a pastizal con especies introducidas y un matorral con ejemplares muy dispersos y degradado, la selva baja será preservada misma que muestra un buen estado de conservación. En la concepción de este proyecto, las medidas de mitigación y prevención propuestas tales como la segregación de superficies, la reubicación y desplazamiento de especies de flora y fauna respectivamente, las áreas verdes, la construcción de un bordo y de terrazas, entre otras, son medidas que contribuirán a disminuir el impacto ambiental.

La principal recomendación en cuanto a la hidrología superficial de la microcuenca, es que para mantener el equilibrio en los escurrimientos que se generan en esta zona se debe promover obras de captación las cuales además de contribuir a la regulación facilitarán la infiltración vertical.

Es muy importante recalcar que el cambio de uso de suelo es viable siempre y cuando se ejecuten las medidas de mitigación y prevención propuestas pues es sabido que cuando los cambios se realizan de manera ordenada, dentro del marco legal y sujetos a restricciones de carácter ambiental, los impactos que provocan pueden ser mitigados y compensados, situación contraria sucede con aquellos que con frecuencia y lamentablemente, se realizan en forma clandestina, irregular, donde no se observa el mínimo respeto por la naturaleza, ni se aplican medidas de mitigación de los impactos ambientales y/o de restitución del sitio. Este aspecto resalta la importancia de promover polos de desarrollo ordenados con los cuales se mejora la calidad de vida de la población sin detrimento del medio ambiente.

Finalmente no es menor el hecho de que la ejecución del proyecto provocará una importante inversión de recursos económicos, que permitirá reactivar la economía regional y local con la generación de empleos tanto temporales como permanentes, por la adquisición de insumos y materiales, alquiler de equipo, la construcción, el mantenimiento y la consecuente derrama económica por medio de la compra de las viviendas.

Debido a lo expuesto en esta Manifestación de Impacto Ambiental por Cambio de Utilización de Terreno Forestal a Uso Urbano, Modalidad Particular para el predio denominado Rancho Corralejo, ubicado en la localidad de La Cañada, municipio de El Marqués, Qro., no se prevé que existan argumentos que limiten o que eviten la ejecución de esta obra de beneficio social y compromiso ambiental, concluyendo que el presente estudio reúne los elementos técnicos y científicos para que la autoridad tenga la certeza técnica al emitir la autorización al promovente.

Recomendaciones

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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 33



Dada la gran población de fauna feral en los alrededores del terreno la cual está provocando daños a especies de pequeños mamíferos, es importante se implemente un programa de control entre los tres niveles de gobierno. Para garantizar un adecuado seguimiento y evaluación de las medidas y acciones de mitigación y prevención así como de compensación ambiental descritas en el presente estudio, procurar una coordinación integral a fin de vigilar su cumplimiento en tiempo y forma con el responsable de su ejecución.

Con el fin de detectar áreas de oportunidad y corregir desviaciones en materia ambiental durante la ejecución del proyecto, se recomienda que la empresa contrate los servicios de un profesionista forestal.

Se recomienda aislar las áreas verdes y las áreas destinadas a la preservación durante las actividades del proyecto en cada etapa para que en las mismas no se lleve a cabo ninguna actividad que ponga en riesgo la vegetación ahí existente.

Para el diseño del bordo, apegarse a los resultados del estudio hidrológico y a las Normas Oficiales respectivas. Se recomienda que la reforestación que se tendrá que realizar como medida de compensación, se efectúe en la misma cuenca a fin de mantener el adecuado funcionamiento del sistema ambiental. Para una adecuada evaluación de las acciones de mitigación y compensación ambiental descritas en el presente, se deberán efectuar visitas periódicas de inspección y vigilancia.

Finalmente, al ser evidentes las invasiones a la zona federal de cauces en la cuenca, promover un programa de regularización ya que en varios sitios ubicados aguas abajo existen varias construcciones que obstruyen el libre flujo lo que aumenta el riesgo de inundaciones.

*Al respecto el **promoviente** propuso un programa de vigilancia ambiental, el cual por economía no se transcribe pero se encuentra inserto en el expediente respectivo a la MIA-P evaluada.*

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

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

*En la información presentada por el **promoviente** en la MIA-P, el **promoviente** incluyó los planos completos para el **proyecto**, la cartografía oficial utilizada en la elaboración, fotografías, metodologías y documentación legal necesaria, así como la bibliografía para la realización de la MIA-P.*

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;

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

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

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

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

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

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

Por todo lo antes expuesto, con fundamento en los artículos: 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 26 y 32 Bis fracción XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 5º

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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 33



fracción X, 28 fracción VII, 30, 35 fracción II, 35 Bis primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como 3° fracción I, 4° fracción I, 5° inciso O), 9° 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; 2°, 13 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; y 2° 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 terrenos forestales en una superficie de **22.27 hectáreas** para el **proyecto** denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, bajo las coordenadas contenidas en la tabla precisada en Resultando 15 del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **12 meses** para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y **5 años** para la entrega de los resultados del Programa de Rescate y Reubicación de Especies Vegetales y el Programa del Área de Conservación para la implementación del **proyecto** denominado **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, el cual se ubicará en el Municipio de El Marqués, 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 **Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con Cláusula de Reversión Número 6615-10-54, 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 al **promovente**, así como al **Responsable Técnico** de la elaboración del **proyecto** citado, de la veracidad de la información aportada en su Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del predio indicado, que sirve de base para emitir esta autorización en materia de Impacto Ambiental.

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura u otra superficie que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá notificar a esta Delegación Federal

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con Cláusula de Reversión Número 6615-10-54



con el fin de que defina lo conducente en materia de impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La notificación contendrá un resumen general de los **subproyectos**, con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la manifestación de impacto ambiental respectiva.

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con el artículo 35 de la LGEEPA, 47 y 49 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales para el **proyecto** denominado "**CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO**", sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, para las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

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

CONDICIONANTES

El **promovente**, deberá:

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

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54



Delegación Federal considera viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente en la zona de influencia del **proyecto** evaluado.

Esta condicionante no es enunciativa, si no que para su cumplimiento debe evidenciar a través de pruebas fehacientes el haber cumplido con todas y cada una de las medidas preventivas, de mitigación y compensación estipuladas en el capítulo VI de la MIA-P, las cuales deben ser vertidas en el reporte general que establece a continuación la condicionante de mérito.

- 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.- Ingresar, a esta representación de la Secretaría, en un plazo no mayor a tres meses y anterior al inicio de las actividades, la garantía respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas por el **promoviente** (en la MIA-P) y las contenidas en el presente resolutivo, con el fin de que esta Secretaría las exija en el caso de producirse daños graves a los ecosistemas, definidos en los términos de la LGEEPA y su REIA. Asimismo deberá someter el cálculo de dicha garantía a través de la presentación de un **Estudio Técnico – Económico**, que contemple el costo de la ejecución de cada una de las medidas propuestas en la MIA-P y en los términos y condicionantes establecidos en la presente resolución, para su validación. Cabe destacar que dicho estudio deberá ser congruente con lo manifestado por el propio **promoviente**, toda vez que se considera como fundamento el artículo 51 fracción II del REIA.
- 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.- Durante todas las etapas del **proyecto** no deberán dejarse residuos peligrosos o de manejo especial, alguno en el sitio del **proyecto**.
- 7.- Supervisar que la maquinaria y el equipo que se utilice durante la realización de las actividades, se encuentre en condiciones óptimas de operación y deberán someterlos a las verificaciones periódicas, de tal manera que cumpla con la normatividad ambiental vigente.
- 8.- Acreditar idóneamente el cumplimiento de la normatividad oficial para la maquinaria y vehículos utilizados (NOM-045-SEMARNAT-1996 y NOM-080-SEMARNAT-1994), lo cual deberá integrar al reporte general requerido en la condicionante 15.
- 9.- Modificar el Programa de Rescate y Reubicación de flora, integrando una meta del 80% de sobrevivencia, con un horizonte temporal de cuidado de las especies a, por lo menos, 5 años. Asimismo, integrar un Programa de Conservación, para la zona de la cañada, toda vez que el proyecto que pretende llevar a cabo provocará presiones antropogénicas adicionales sobre la zona, con la finalidad de que con las actividades

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**



propuestas, en un plazo de 5 años, se corrobore que la zona de conservación propuesta sustenta la misma calidad ambiental o fue incrementada, a como se encuentra al tiempo de expedición de la presente autorización.

Para ingresar a esta Delegación Federal con copia a la PROFEPA, la modificación y el programa requerido, cuenta con 3 meses contados a partir del día hábil siguiente a la recepción del presente. Una vez que esta Delegación Federal dé por recibida dicha información, deberá llevar a cabo las actividades especificadas en ambos documentos y reportar su avance en el reporte general requerido en la condicionante 15.

10.- La zona de conservación deberá establecerse bajo las siguientes coordenadas:

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	363279	2279635	22	362928	2279717
2	363302	2279769	23	362900	2279726
3	363243	2279824	24	363139	2280005
4	363225	2279857	25	363102	2280018
5	363211	2279867	26	363042	2279991
6	363208	2279889	27	363027	2279969
7	363213	2279940	28	363052	2279926
8	363193	2279997	29	363061	2279928
9	363128	2280008	30	363074	2279901
10	363101	2280019	31	363077	2279840
11	363208	2279637	32	363022	2279868
12	363197	2279655	33	363006	2279886
13	363182	2279657	34	362963	2279865
14	363099	2279642	35	362869	2279799
15	363088	2279636	36	362849	2279793
16	363058	2279636	37	362848	2279780
17	363052	2279652	38	362854	2279766
18	363012	2279669	39	362861	2279756
19	362991	2279704	40	362871	2279754
20	362951	2279710	41	362894	2279740
21	362931	2279710			

11.- Reportar, conforme lo especificado en la condicionante 15, el manejo de los residuos, peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos que se generen a partir de la implementación del proyecto, de conformidad con lo establecido por la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y su Reglamento.

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54

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

Página 29 de 33

- 12.- Ingresar, a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal, pruebas fehacientes de haber realizado la construcción de las terrazas para 245 m³, que propuso en las medidas de mitigación de impactos ambientales, reportando su avance dentro del reporte enmarcado en la condicionante 15.
- 13.- Deberá presentar a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal, anterior al fenecimiento de la vigencia de la presente autorización, pruebas fehacientes de haber llevado a cabo la edificación del bordo regulador de escurrimientos excedentes provenientes por el cambio de uso de suelo. En caso de que para llevar a cabo dicha obra requiera otras autorizaciones competencia de esta Secretaría y sus órganos desconcentrados, deberá mostrarlas adjuntas al reporte requerido líneas arriba.
- 14.- La Delegación de la PROFEPA en el Estado, podrá realizar las visitas de inspección que considere necesarias, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las disposiciones que se establezcan al caso; quedando los titulares del **proyecto** obligados a proporcionar cualquier información que les sea requerida.
- 15.- El 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 para el primer año, en el que llevará acabo el cambio de uso de suelo y un reporte anual, donde especificará el avance y término de las medidas de mitigación y condicionantes, con excepción de las condicionantes que cuenten con un plazo inherente de entrega**, a la PROFEPA con copia a esta Delegación Federal donde muestre bitácoras, manifiestos, fotografías, videos y/o demás pruebas fehacientes que considere pertinentes para que la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Querétaro y esta representación de la Secretaría verifiquen el cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente oficio resolutivo.

Queda estrictamente prohibido:

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

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

- E. Derramar lubricantes, grasas, aceites y todo aquel material que pudiera dañar o contaminar el agua y/o suelos.
- F. La quema y el uso de productos químicos durante las actividades de despalme y limpieza del predio en donde se llevarán a cabo las obras, en cualquier etapa del **proyecto**. Lo anterior con la finalidad de evitar la erosión, muerte de fauna silvestre, contaminación de cuerpos de agua y prevención de incendios.
- G. La 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.
- H. 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** **"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**, el cual se ubica en el Municipio de El Marqués, Qro.

SEGUNDO.- En caso de que se pretendan llevar a cabo actividades diferentes a las manifestadas o la modificación del **proyecto**, el **promovente** 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 **promovente** 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 **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho precepto dispone que el **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del **proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el **promovente** 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.

**"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"**
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**



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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO PRIMERO.- El incumplimiento de cualquiera de los términos resolutivos y/o la modificación del **proyecto** en las condiciones en que fue expresado en la documentación establecida en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental, será causa de las sanciones y disposiciones legales establecidas en el Reglamento en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercitará 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 Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con Cláusula de Reversión Número 6615-10-54, promoviente del

*"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"*
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**



proyecto, a través de su apoderado legal el **C. Ángel Adrián Castillo Alvarado**, 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 Garcíaarivas Palmeros, Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT, miguel.luna@semarnat.gob.mx
MVZ. Francisco Domínguez Serivén, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.- poderejecutivo@queretaro.gob.mx
C. Mario Calzada Mercado, Presidente Municipal de El Marqués.- carlo.bravo@elmarques.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@profepea.gob.mx
Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, Secretario de la SEDESU.- jnavarre@queretaro.gob.mx

c.c.p. Archivo

No. de bitácora 22/MP-0166/05/16
Clave de proyecto 22QE2016UD050
OMAI/SGM/RGAO/RDG/mrr

"CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PREDIO
DENOMINADO RANCHO CORRALEJO, LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO"
**Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple respecto del Contrato de Fideicomiso de Administración con
Cláusula de Reversión Número 6615-10-54**

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

Página 33 de 33

