I.- El nombre del área del cual es titular quien clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.

II.- La identificación del documento del que se elabora la versión pública: Cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Trámite SEMARNAT-02-001.

III.- Las partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman: La parte correspondiente a domicilio particular, teléfono y correo electrónico particulares, nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones y código QR. Páginas 01 a 36.

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: M. en C. Lucitania Servín Vázquez. *Con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Delegado Federal, previa designación, firma la Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.*

VI.- Fecha y número del acta de la sesión de comité donde se aprobó la versión pública: Sesión número 443/2017 de fecha 09 de octubre de 2017.

SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1354/17

BITÁCORA: 22/DS-0037/02/17

ACUSE

Santiago de Querétaro, Querétaro, a 03 de julio de 2017

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 1.60884 Hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado ***"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"***, ubicado en el o los municipio(s) de Querétaro, en el estado de Querétaro.

LEV MIGACHOFF
PROMOVENTE

[redacted]

RECIBI ORIGINAL

[redacted]

20-07-2017

[redacted]

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de LEV MIGACHOFF en su carácter de PROMOVENTE con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 1.60884 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado ***"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"***, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 10 de febrero de 2017, recibido en esta Delegación Federal el 10 de febrero de 2017, LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 1.60884 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado ***"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"***, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para cambio de uso de suelo de terreno forestal (CUSTF) para el establecimiento del proyecto denominado a la letra en el apartado de objetivo general como "PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS", para el predio identificado como parcela 57 Z-2 P1/1 del Ejido Menchaca, Municipio de Querétaro, Qro.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 54,475 dada en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., y pasada ante la fe del Lic. Adolfo Ortega Zarazúa, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 05 de dicha demarcación notarial; medio a través del cual se hace constar la formalización del contrato de compraventa que celebran el C. José Pedro Carrillo García asociado con su esposa la C. Maria del Pueblito Hernández Ferrusca, ambos representados por el C. Evgueni Migatchev y por la otra el C. Lev Migachoff como la parte compradora del inmueble identificado como la parcela número 57 Z-2 P1/1 del Ejido Menchaca en el Municipio de Querétaro, Qro. Instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00508762/0002 el día 09 de octubre de 2015.

[redacted]

- Copia cotejada de la Credencial para Votar emitida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. Lev Migachoff.

- Original del recibo bancario por concepto de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales expedido por el Banco Scotiabank Inverlat, S.A., a nombre de la persona física Migachoff Lev, respecto del pago efectuado en fecha 09 de febrero de 2017 por un monto de $1,493.00 pesos atento a lo dispuesto por el Anexo 19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017 con cantidades actualizadas establecidas en la Ley Federal de Derechos para el año de 2017, instrumento datado con efectos de publicidad en virtud de su publicación en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2016, conforme lo señala el artículo número 194-M en su fracción II, que corresponde una cuota de $1,493.00 pesos; que cita que por la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales de más de 1 hasta 10 hectáreas.

- Credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. Gilberto Torres Hernández.

- Certificado de inscripción en el registro forestal nacional mediante oficio F.22.02.01/1408/2005 dado a nombre del C. Ing. Gilberto Torres Hernández

II. Que mediante oficio número F.22.01.02/0340/17 de fecha 15 de febrero de 2017 esta Delegación Federal, solicitó al Ing. Marco Antonio Del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS" contravenía los ordenamientos estatales aplicables vigentes en materia ambiental.

III. Que mediante oficio número F.22.01.02/0341/17 de fecha 15 de febrero de 2017 esta Delegación Federal solicitó al Lic. Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro, informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS" contravenía los ordenamientos municipales aplicables vigentes en materia ambiental.

IV. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0460/17 de fecha 03 de marzo de 2017, esta Delegación Federal, requirió a LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado ***"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"***, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

Del Estudio Técnico Justificativo:

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

Una vez que ha definido la Cuenca Hidrológico-forestal dentro de la cual se ubica el predio objeto de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá realizar una descripción más detallada, únicamente para esa Cuenca Hidrológico-forestal de los siguientes elementos (deberá tener en cuenta que esta descripción es indispensable para la evaluación de los impactos que se ocasionarán con

el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
Suelo.

- En el cálculo de la estimación de la erosión actual, se utilizó un valor de factor degrado y longitud de la pendiente (LS) distinto al calculado, por lo cual el resultado de la erosión actual es incorrecto, por lo anterior, deberá realizar correctamente dicho calculo; así mismo deberá corregir el valor de la erosión total en la microcuenca, así como realizar las correcciones en los apartados del Estudio Técnico Justificativo que así lo ameriten.

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

Suelo.
- Aclarar por qué señala que al final del proceso de cambio de uso de suelo se tendrá una erosión potencial igual a 456.92 toneladas, siendo que en la tabla de la página 97 señala que la erosión potencial total será de 429.28 toneladas.
Vegetación.
- Demostrar técnicamente que la intensidad de muestreo para la flora en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, tiene un intervalo de confianza del 95%.

Apartado VIII, de las medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna silvestre, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso de suelo.

- Aclarar por qué su cronograma de actividades de rescate y reubicación de la flora está contemplado a 12 meses, siendo que propone realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en un plazo de 4 años, por lo tanto, debe de presentar una propuesta para realizar dichas actividades, al menos por el plazo solicitado para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
- Demostrar cuantitativamente como sus medidas de mitigación propuestas (la construcción de 51.84 m3 de presas de piedra y el establecimiento de una superficie de 4,158 m2 de áreas verdes), contribuirá a cumplir el criterio de excepcionalidad relativo a que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, es decir, presentar los cálculos completos de la infiltración que se inducirá con dichas medidas. Incluir la memoria de cálculo respectiva.
- Presentar las coordenadas UTM de la ubicación de las de los 51.84 m3 de presas de piedra propuestas como medidas de mitigación para los recursos suelo y agua, así como su representación gráfica en un plano georreferenciado, así como su temporalidad.

Apartado X, de la justificación técnica, económica y social que motive la autorización del cambio de uso de suelo:

- Una vez realizadas las correcciones solicitadas en los Apartados anteriores, y con base a las observaciones antes realizadas, se deberá adecuar la información de este capítulo. Deberá tener presente que una parte fundamental de este apartado es el análisis exhaustivo de los capítulos del Estudio Técnico Justificativo, que motiven la autorización excepcional del cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

v. Que mediante oficio número SSMA/DPLA/379/2017 de fecha 21 de marzo de 2017, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, remitió a

esta Delegación Federal, la opinión respecto de los ordenamientos estatales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto "PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS", misma que le fue requerida en el oficio número F.22.01.02/0340/17 de fecha 15 de febrero de 2017.

Que mediante oficio número DEM/188/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 27 de mismo mes y año, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS", mismos que le fueron requeridos en el oficio número F.22.01.02/0341/17 de fecha 15 de febrero de 2017.

VI. Que mediante oficio número F.22.01.02/0670/17 de fecha 29 de marzo de 2017, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió en el oficio número SSMA/DPLA/379/2017 de fecha 21 de marzo de 2017, respecto del proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.

VII. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 27 de marzo de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 27 de marzo de 2017, LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°F.22.01.02/0460/17 de fecha 03 de marzo de 2017, la cual cumplió con lo requerido.

VIII. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0697/17 de fecha 31 de marzo de 2017 recibido el 05 de abril de 2017, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado ***"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"***, con ubicación en el o los municipio(s) Querétaro en el estado de Querétaro.

IX. Que mediante oficio número F.22.01.02/0701/17 de fecha 03 de abril de 2017, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro emitió en el oficio número DEM/188/2017 de fecha 24 de marzo de 2017, respecto del proyecto denominado "PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.

X. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 10 de abril de 2017, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, remitió las aclaraciones a la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

XI. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 10 de abril de 2017, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, el LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, remitió las aclaraciones a la opinión de la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro.

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

Que mediante oficio número F.22.01.02/0697/17 de fecha 31 de marzo de 2017 y notificado en fecha 05 de abril del 2017, esta Delegación Federal solicitó opinión al Consejo Forestal del Estado de Querétaro respecto de la viabilidad del presente proyecto,

no contando a la fecha del presente, con pronunciamiento alguno ante esta Autoridad por parte de dicho Consejo.

XII. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0787/17 de fecha 03 de mayo de 2017 esta Delegación Federal notificó a LEV MIGACHOFF en su carácter de PROMOVENTE que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado ***"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"*** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:

1. Que la superficie, ubicación geográfica y vegetación forestal que se afectará, corresponda con lo manifestado en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.
2. Que las coordenadas UTM que delimitan las áreas sujetas a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), correspondan con las manifestadas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria presentadas para el proyecto. De lo anterior, verificar al menos cuatro vértices del polígono solicitado para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
3. Que no exista remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en las áreas solicitadas, en caso contrario indicar la ubicación y superficie involucrada.
4. Que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan con la estimación que se presenta en el estudio técnico justificativo.
5. Que no se afecten cuerpos de agua permanentes y recursos asociados por la ejecución del proyecto, en caso contrario informar el nombre y la ubicación de éstos.
6. Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, correspondan a los manifestados en el estudio técnico justificativo, si hubiera incongruencias, manifestar lo necesario.
7. Precisar el estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar, es decir, si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación. En caso de señalar más de dos estados de conservación, indicar la superficie que ocupa cada uno de ellos respecto de la superficie total solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto.
8. Verificar que la superficie donde se ubica el proyecto no se encuentre afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, referir la superficie involucrada, el posible año de ocurrencia y anexar a la presente, evidencia fotográfica de dichos hechos.
9. Verificar si existen otras especies de flora dentro del área requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, que no se hayan reportado en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, en su caso, informar el nombre común y científico de estas.
10. Si existen especies de flora y fauna silvestres bajo alguna categoría de riesgo clasificadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, que no hayan sido consideradas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, reportar el nombre común y científico de éstas.
11. Si las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto son las adecuadas o, en su caso, cuáles serían las que propone el personal técnico de la Delegación Federal.
12. Si en el área donde se llevará a cabo el proyecto existen o se generarán tierras

frágiles, indicando en su caso su ubicación y las acciones necesarias para su protección.
13. Si el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo.
14. Verificar y cuantificar el número de individuos por especie y por estrato de flora en el área sujeta a cambio de uso de suelo y en la microcuenca en algunos sitios de muestreo:

XIII. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Delegación Federal y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 03 de Mayo de 2017 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1. La superficie y ubicación geográfica que se pretende afectar, son correctas. En relación a la vegetación que se pretende afectar, se trata de matorral crasicaule subinerme.
2. Las coordenadas que delimitan el área solicitada para cambio de uso de suelo, son correctas. Y se verificaron cuatro coordenadas con el gps propiedad del prestador de los servicios técnicos forestales.
3. No se observó remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo.
4. Se anexan: ejemplares por especie, datos dasométricos y volumen en el sitio 1 y sitio 2 del CUSTF.
5. Durante el recorrido por el predio, no se detectaron cuerpos de agua que pudieran verse afectados con la construcción del proyecto.
6. Los servicios ambientales que se describen en el ETJ, son correctos.
7. La vegetación que se pretende afectar con el CUSTF, es vegetación primaria en proceso de degradación.
8. No se detectó afectaciones por incendio forestal en el área de CUSTF solicitada.
9. No se observaron otras especies de flora dentro del área solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, que no se hayan reportado en el estudio técnico justificativo.
10. No se observaron especies de flora silvestre bajo alguna categoría de riesgo clasificadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
11. Son correctas las medidas de prevención y mitigación de impactos que se plasman en el ETJ.
12. De acuerdo a lo observado, no existen y no se generarán tierras frágiles.
13. Es factible establecer el proyecto siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el estudio técnico justificativo.
14. Se procedió a verificar los sitios de muestreo: 1 y 3, levantados para la obtención de los parámetros de flora silvestre dentro de la superficie solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales; así como los sitios de muestreo: 2 y 3 dentro del ecosistema en la microcuenca, para lo cual se empleó la metodología utilizada por el prestador de los servicios técnicos forestales. Se hace la observación que los cuatro sitios de muestreo verificados, fueron ubicados y delimitados por el prestador de los servicios técnicos forestales que elaboró el ETJ.

XIV. Que mediante oficio número F.22.01.02/0940/17 de fecha 12 de mayo de 2017, esta Delegación, en referencia al informe de la visita técnica y a la opinión del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, solicitó a LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, que realizara las aclaraciones correspondientes que permitieran a esta autoridad continuar con el

procedimiento de evaluación dentro de los plazos establecidos de cinco días hábiles a partir de haber surtido efectos la notificación, con fundamento en lo establecido en los artículos 43 párrafo segundo, bajo el apercibimiento de que al no atender la prevención en el plazo concedido, esta Delegación acordaría lo conducente.

XV. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1037/17 de fecha 26 de mayo de 2017, esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XV, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117, 118, 142, 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120, 121, 122, 123 y 124 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a LEV MIGACHOFF en su carácter de PROMOVENTE, que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **$67,583.29 (sesenta y siete mil quinientos ochenta y tres pesos 29/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 4.83 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

XVI. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 21 de junio de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 22 de junio de 2017, LEV MIGACHOFF en su carácter de PROMOVENTE, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **$ 67,583.29 (sesenta y siete mil quinientos ochenta y tres pesos 29/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 4.83 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

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

CONSIDERANDO

I. Que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38,39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

II. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 de su Reglamento.

III. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

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

Artículo 15...

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 10 de Febrero de 2017, el cual fue signado por LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, dirigido al Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 1.60884 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro.

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

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

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

II.- Lugar y fecha;

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

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 120, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo

Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-030, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, así como por en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el.

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

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 54,475 dada en la Ciudad de Querétaro, Qro., y pasada ante la fe del Lic. Adolfo ortega Zarazúa, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública No. 05 de dicha demarcación notarial; medio a través del cual se hace constar la formalización del contrato de compra venta que celebran el C. José Pedro Carrilla García asociado con su esposa la C. María del Pueblito Hernández Ferrusca, ambos representados por el C. Evgueni Migatchev y por la otra el C. Lev Miachoff como la parte compradora del inmueble identificado como la parcela número 57 Z-2 P1/1 del Ejido Menchaca en el Municipio de Querétaro, Qro. Instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante el folio inmobiliario número 00508762/0002 el día 09 de octubre de 2015.

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

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

I.- Usos que se pretendan dar al terreno;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITO LIBRE, de fechas 10 de Febrero de 2017 y 27 de Marzo de 2017, respectivamente.

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

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

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

ARTICULO 117. La Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos que demuestren que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad

del agua o la disminución en su captación; y que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Estos estudios se deberán considerar en conjunto y no de manera aislada.

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

1. Que no se comprometerá la biodiversidad,

2. Que no se provocará la erosión de los suelos,

3. Que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y

4. Que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo.

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

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

El terreno donde se pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo, está constituido por la Parcela No. 57 Z-2 P1/1 del Ejido Menchaca, ubicada en el municipio de Querétaro, Qro., y comprende una superficie de **1-60-88.40 hectáreas**; las cuales se integran de vegetación primaria de matorral crasicaule de tipo subinerme en proceso de degradación.

El proyecto pretendido consiste en la construcción de dos edificios corporativos de cuatro niveles de oficinas cada uno, dos sótanos de estacionamiento. Además, contará con dos edificios de plazas comerciales de dos niveles con sus respectivos estacionamientos subterráneos y al aire libre.

Para realizar el análisis y la descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca Hidrológica - Forestal, se ha definido como el espacio de trabajo a la microcuenca denominada "Colonia Rancho Menchaca".

En la microcuenca "Col. Rancho Menchaca" se integran amplias zonas urbanizadas que alcanzan el 63.5% de la superficie total de la microcuenca, las zonas agrícolas o carentes de vegetación ocupan 15.9%, en este sentido el establecimiento poblacional y las áreas agrícolas o desprovistas de vegetación ocupan el 79.4% de la superficie total de la microcuenca, dejando el 20.6 % (601 ha.) ocupado por vegetación forestal. De estas 601 hectáreas que aún conservan vegetación forestal; 504 hectáreas corresponden a matorral crasicaule en sus diferentes fisonomías con un nivel de conservación que va de medio ha degradado, mientras que las 97 hectáreas restantes corresponden a selva baja caducifolia.

La superficie propuesta para cambio de uso de suelo representa el 0.28% de la vegetación forestal dentro de la microcuenca y el 0.32% de la vegetación forestal correspondiente al matorral crasicaule, tomando en cuenta que la superficie total propuesta para Cambio de Uso de

Suelo en Terreno Forestal (CUSTF) es de 1-60-88.40 hectáreas y que la microcuenca tiene una superficie de 504 hectáreas cubiertas de matorral crasicaule.

Vegetación.

Para demostrar que con el cambio de uso de suelo de terrenos forestales no se compromete la biodiversidad de la microcuenca, se realizaron muestreos establecidos dentro del espacio que contiene matorral crasicaule de tipo subinerme por ser el tipo de ecosistema que prevalece en el predio.

Para estimar la abundancia de vegetación se llevó a cabo el establecimiento de sitios circulares de 400 m² con radio de 11.28 m para los estratos arbóreo y arbustivo; para la evaluación del estrato Herbáceo se establecieron sitios circulares de 100 m² con radio de 5.64 m, para ambos casos se tomó el mismo centro del sitio, es decir dentro del sitio de 400 m² se estableció el sitio correspondiente a 100 m²; en esta evaluación se contabilizaron las especies presentes en el sitio por grupo botánico y por cada uno de los estratos; teniendo los datos por sitio se agruparon por tipo de vegetación y por estrato, obteniendo entonces los resultados por hectárea. En la microcuenca se levantaron un total de 3 sitios de muestreo y 3 sitios en el predio sujeto a cambio de uso de suelo.

Los sitios de muestreo se levantaron de manera general en forma aleatoria. Para cuantificar el estrato arbóreo, se identificaron aquellos ejemplares mayormente desarrollados de copas amplias y que constituyen el dosel del matorral, estas especies por lo general se encuentran con una talla arriba de los 4 metros, así también se considera en este estrato a los individuos con un diámetro mayor de 5 cm medido a 1.30 m del suelo.

La identificación de la vegetación se llevó a cabo directamente en campo, para aquellas especies que no fue posible identificar directamente, se realizó un registro fotográfico de todos los elementos que permitieran la identificación técnica de las especies, tales como tallos, hojas, flores y frutos.

Los datos dasométricos para las especies leñosas (estrato arbóreo) se tomaron a 1.30 metros a partir del suelo, es importante considerar que algunas especies amacollan desde la base por lo que en una misma planta se pueden encontrar una cantidad importante de vástagos (plantas que se bifurcan antes de 1.30 m), sin embargo es importante aclarar que para efecto de esta evaluación se tomó el número de plantas completas (individuos o ejemplares) es decir no se considera el número de vástagos; ya con el número de plantas completas se realizó el análisis de abundancia y diversidad; para el resto de las especies como el garambullo o nopal o aquellas leñosas en etapa juvenil se identificaron como una sola unidad que constituye a un individuo.

E l estrato arbustivo incluye a los individuos que van de 1 m a 4 m de altura y que no rebasen los 5 cm de diámetro a 1.30 m a partir del suelo, dichos individuos pueden ser especies en estado de sucesión o especies que por su constitución nunca alcanzarán más de 4 m de altura, generalmente presentan estructuras leñosas y en menor parte estructuras suaves; en este estrato se incluyeron a las cactáceas, aun cuando algunas se encuentran por debajo del metro de longitud especialmente las biznagas, pero debido a que se trata de ejemplares permanentes se ha optado por incluirlos en el estrato arbustivo.

El estrato herbáceo se constituye por especies con estructuras suaves que generalmente no rebasan 1 m de altura y en la mayoría de los casos corresponden a especies anuales.

En este sentido podemos encontrar especies que se incluyan en su etapa más desarrollada en

el estrato arbóreo y en su etapa juvenil en el estrato arbustivo, asimismo especies pertenecientes al estrato arbustivo pueden considerarse dentro del estrato herbáceo cuando se presentan en una etapa temprana de desarrollo y no tengan aún partes leñosas ni superen el metro de altura. Esta clasificación se da de acuerdo a las condiciones mismas de la comunidad vegetal del predio, respetándose siempre los parámetros y demás características aquí mencionadas.

Los resultados del Estudio Técnico justificativo (ETJ) muestran que en la microcuenca se presenta una riqueza total de 39 especies mientras que el predio sólo presenta 27 especies.

En el estrato arbóreo se registró la presencia de 7 especies en el predio mientras que en la microcuenca se encontraron 6 especies, lo que nos indica que el predio tienen un estrato arbóreo mejor desarrollado debido a una mayor edad de los árboles o bien que el terreno le provee a la vegetación buenas condiciones de fertilidad, suelo, clima, etc. que las áreas de la microcuenca. Lo anterior se debe a que la especie *Celtis pallida* no se encontró en este estrato dentro de la microcuenca, sin embargo fue registrada y con mayor abundancia que en el predio dentro del estrato arbustivo, lo que nos indica que se trata de individuos más jóvenes que aún no alcanzan la talla para ser considerados en el estrato arbóreo.

El estrato arbustivo del predio se registró 22 especies, las más representativas de acuerdo al IVI obtenido son el palo bobo y garambullo las cuales tienen valores de importancia de 24.70 y 14.38, respectivamente. Para la microcuenca se registró un total de 32 especies, 10 especies más de las que se encontraron en el predio. Es importante reconocer que las especies de mayor importancia ecológica corresponden a vegetación primaria de matorral crasicaule, aunque tanto en el estrato arbóreo como en el arbustivo tenemos presencia del huizache chino el cual se considera como una especie secundaria que viene ocupando los espacios abiertos que se generan en el componente vegetativo, esta condición da lugar a que la vegetación primaria manifieste un estado de sucesión con la degradación que ello implica, por ello se determinó que sobre el predio tenemos presencia de vegetación primaria de matorral crasicaule de tipo subinerme en proceso de degradación.

En el estrato herbáceo del predio se registraron 4 especies mientras que en la microcuenca 6 especies, por lo que la riqueza en esta es mayor que en el predio.

El comparativo de la riqueza por estrato entre la microcuenca y el predio se muestra en la tabla siguiente:

Estrato	Arbóreo	Arbustivo	Herbáceo
Microcuenca	6	32	6
Predio	7	22	4

Para determinar la diversidad de las especies de flora dentro de la microcuenca utilizaremos el Índice de Shannon o Índice de Shannon-Wiener. Este índice se representa normalmente como H’ y se expresa con un número positivo, que en la mayoría de los ecosistemas naturales varía entre 0 y 6, siendo los valores más cercanos a 6 los que indican mayor diversidad.

De esta forma, el índice contempla la cantidad de especies presentes en el área de estudio (riqueza de especies), y la cantidad relativa de individuos de cada una de esas especies (abundancia).

De acuerdo al índice de diversidad obtenido, el predio tiene un índice menor con 2.4216 mientras que la microcuenca presenta un índice de 2.8435 considerándose un valor medio; el valor máximo calculado para la microcuenca es de 3.6635 mientras que para el predio es de

3.2958.
En cuanto a la distribución de especies, la microcuenca tiene una mejor equidad que el predio, mostrando resultados de 0.77 mientras que el predio presenta 0.73, tomando en cuenta que entre más cercano a la unidad mejor es la distribución de las especies de flora.

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Indice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	27	2.4216	3.2958	0.7347
Microcuenca	39	2.8435	3.6635	0.7761

En todos los casos la microcuenca presenta una mayor diversidad, que si bien se encuentra en niveles medios a bajos sus valores son mayores que los del predio; las especies que se registraron en los tres estratos del predio se encuentran representadas en la microcuenca, lo que nos indica que con el cambio de uso de suelo no se compromete la biodiversidad de la microcuenca.

Se realizó la estimación del Índice de Valor de Importancia (IVI) de las especies registradas en el predio, el cual se utiliza para comparar la importancia ecológica de cada una de las especies que conforman una comunidad vegetal. El IVI se calcula como:

IVI = Abundancia relativa (*AR* %) + Frecuencia relativa (*FR* %) + Dominancia relativa (*DR* %).

Los resultados del IVI para el predio muestran que las especies más importantes para el estrato arbóreo son Mezquite (*Prosopis laevigata*) y Palo bobo (*Ipomoea murucoides*) con un IVI de 23.22 y 17.43, respectivamente; en el estrato arbustivo las especies con mayor IVI fueron Palo bobo (*Ipomoea murucoides*) y Garambullo (Myrtillocactus geometrizans) con un IVI de 24.70 y 14.38, respectivamente. Para el estrato herbáceo, las especies con mayor importancia son Carlowrightia (*Carlowrightia parvifolia)* y Olotillo (Tetramerioum nervosum) con un IVI de 34.09 y 20.59 respectivamente.

Para la microcuenca, las especies más importantes para el estrato arbóreo son el Mezquite (*Prosopis laevigata*) con un IVI de 20.91 y Palo bobo (*Ipomea murucoides*) con un IVI de 18.69; el estrato arbustivo está dominado por Granjeno blanco (*Celtis pallida)* y Palo bobo (*Ipomea murucoides*) con índices de 14.55 y 12.47, respectivamente; en cuanto al estrado herbáceo las especies más importantes son Carlowrightia (*Carlowrightia parvifolia*) y Olotillo (*Tetramerium nervosum*) con índices de 20.41 y 16.21, respectivamente.

El índice de valor de importancia es más alto en varias de las especies que se localizan en el predio, esto se explica debido a que para calcular el IVI existe mayor número de individuos totales por hectárea en la microcuenca así como un mayor número de especies, entonces la abundancia relativa de las especies se reduce y por lo tanto el IVI.

Fauna.

La metodología utilizada para el monitoreo de fauna se realizó utilizando dos técnicas: Búsqueda activa de evidencia directa (avistamientos de individuos, cadáveres) e indirecta (excretas, pelos, madrigueras, huellas). El monitoreo se realizó mediante transectos lineales, para la microcuenca los transectos tuvieron una dimensión de 200 metros de largo por 20 de ancho, con repeticiones cada tres días, los transectos realizados en la suprficie sujeta a cambio de uso de suelo fueron de 50 metros de largo por 10 metros de ancho, la dirección y posición de cada transecto fue definida al azar. Se complementó el monitoreo fuera de los transectos con caminatas libres cerca de senderos con vegetación y caminos abiertos; en busca de más rastros o avistamientos de fauna.

Mamíferos. *El monitoreo de éste grupo faunístico se realizó mediante transectos lineales de 50 metros con ancho de 10 metros, la dirección y posición de cada transecto fue definida al azar. Se complementó el monitoreo fuera de los transectos con caminatas libres cerca de senderos con vegetación y caminos abiertos; en busca de más rastros o avistamientos de fauna.*

Aves. *Éste grupo se monitoreo utilizando los mismos transectos lineales de 50 metros por 10 metros de ancho, utilizados para mamíferos. En estos transectos se recorrió de forma lineal el predio, haciendo paradas/estaciones cada 10 metros con duración de 5 minutos, en los cuales se anotaban el número de individuos y su especie. Los transectos se hicieron en 2 días diferentes para disminuir la incidencia en la presencia de fauna por factores climáticos.*

Reptiles. *Para este grupo se utilizó una búsqueda activa durante los transectos para aves y mamíferos, la cual consistía en encontrar individuos o evidencias de ellos mediante la observación de hoyos en el suelo y/o árboles, entre la vegetación, bajo rocas, o en cualquier otro posible escondite o refugio.*

La información de campo que permitió obtener la estimación de la riqueza y abundancia de fauna silvestre dentro de la microcuenca y el predio, se realizó mediante el levantamiento de transectos lineales, 5 en la microcuenca y 3 transectos en el predio sujeto a cambio de uso de suelo. Cabe señalar que los transectos levantados en el predio son de menores dimensiones que los de la microcuenca debido a que la superficie del predio es muy reducida, sin embargo la información que en estos muestreos fue tomada nos permite tener una referencia de la distribución de las especies de fauna silvestre dentro del espacio de estudio y poder conocer su comportamiento y diversidad biológica.

Para determinar la diversidad de las especies de fauna dentro de la microcuenca utilizaremos al igual que para la flora el índice de Shannon o índice de Shannon-Wiener.

Resultados para la fauna.

La información presentada en el ETJ indica que el grupo de las aves en la microcuenca presenta una riqueza de 16 especies y un índice de diversidad igual a 2.514, mientras que el predio sujeto a cambio de uso de suelo, tiene una riqueza de 9 especies y un índice de diversidad de 2.035.

El grupo de los mamíferos presenta una riqueza de 8 especies y un índice de diversidad de 1.832 en la microcuenca, y una riqueza de 2 especies y un índice de diversidad de 0.562 en el predio sujeto a CUSTF.

Los reptiles en la microcuenca se representaron con una riqueza de 5 especies con un índice de diversidad de 0.306, mientras que en el predio se registró sólo una especie por lo que el índice de diversidad que igual a 0.

En las tablas siguientes se muestra el comparativo de la biodiversidad encontrada entre la superficie propuesta para CUSTF y la microcuenca:

Aves:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	9	2.035	2.197	0.926
Microcuenca	16	2.514	2.772	0.907

Mamíferos:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	2	0.562	0.693	0.811
Microcuenca	8	1.832	2.079	0.881

Reptiles:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	1	0.0	0.0	0.0
Microcuenca	5	0.306	1.609	0.19

La microcuenca presenta una mayor diversidad de fauna silvestre, tanto en mamíferos y aves como en reptiles. La avifauna en general fue el rubro con mayor riqueza y diversidad tanto en el predio como en la microcuenca.

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

En general los resultados indican que con el cambio de uso de suelo pretendido no se verá afectada la biodiversidad de la microcuenca, puesto que las especies encontradas en el predio también se distribuyen dentro del espacio geográfico de la microcuenca, además de que en la microcuenca se tiene la presencia de otras especies no encontradas en el predio, además que no se identificaron especies de flora y fauna que se encuentren contenidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 que determina las especies y subespecies en peligro de extinción, amenazado, endémico, raro y las sujetas a protección especial.

Ahora bien aun y cuando el predio no se considera como un reservorio de fauna silvestre es importante seguir conservando la variabilidad genética de las especies que ahí se podrían encontrar, por ello, se han integrado medidas que ayudan a mitigar los impactos a este recurso como:

- El desplazamiento de la fauna silvestre antes de dar inicio con las actividades de cambio de uso de suelo con la finalidad de evitar daños durante la ejecución del proyecto.
- En el caso de presentarse especies de lento desplazamiento como los reptiles, se aplicarán técnicas para el rescate y traslocación de los ejemplares.
- Durante el período de gestación/incubación y abandono del nido de las aves se debe evitar el

desmonte en los sitios que así lo requieran, en caso contrario deberán implementarse las técnicas de rescate propias para este grupo de vertebrados.
- Se desplegará una serie de avisos para la protección de las especies forestales que serán reubicadas, los cuales pueden ser a través de medios impresos y electrónicos.
- Todas estas acciones están encaminadas a colaborar en la preservación de los recursos naturales evitando así que se comprometa la biodiversidad.

Así mismo, como medida de mitigación por la afectación del componente vegetativo, se propone el rescate y reubicación de 80 ejemplares de Mezquite (Prosopis laevigata), 30 árboles de Palo bobo (Ipomea murucoides), 13 ejemplares de Palo xixote (Bursera fagaroides), 25 árboles de Retama (Senna polyantha) y 13 Biznaga de chilito; lo cual está encaminado a conservar el material genético del ecosistema que caracteriza al predio y la incorporación de 15 letreros con mensajes alusivos a la protección de las especies forestales que serán reubicadas.

El proyecto contempla la inclusión de una superficie de 4,158 m² para la construcción de áreas verdes a donde podrá ser trasladada la vegetación que será rescatada, esta superficie aun cuando es reducida constituye el 24.3% de la superficie total del terreno.

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, **no compromete la biodiversidad.**

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

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

En la microcuenca "Colonia Rancho Menchaca, existen tres tipos de asociaciones de suelos derivadas de tres tipos de suelo (feozem háplico, vertisol pélico, y litosol), debido a la diversidad de condiciones de la topografía, clima y tipos de roca presentes en la misma, el de mayor relevancia por la extensión que ocupa es la asociación de vertisol pélico (Vp) como unidad primaria con litosol (I) como unidad secundaria, presenta una textura fina (3), ocupa una superficie de 70% y se encuentra distribuido a lo largo de toda la microcuenca en cuestión; también hallamos en una superficie de 16% al Vertisol pélico (Vp) como una sola unidad, presenta textura fina (3) y se distribuye en la zona noroeste de la microcuenca. Por último encontramos en el 14% de la superficie a la asociación de feozem háplico (Hp) como unidad primaria con litosol (I) como unidad secundaria, la cual tiene textura media y se distribuye en la zona sureste de la microcuenca.

De manera particular la condición fisiográfica de la microcuenca Col. Rancho Menchaca se constituye en un 76 % de sierras de laderas tendidas con lomeríos y en un 24% en la porción suroeste de la microcuenca un pequeño llano aislado.

La condición topográfica de la microcuenca nos refleja en la zona de mayor elevación el cerro de la Santa Cruz el cual manifiesta una altitud de 2,310 msnm. Más allá del cerro de la Santa Cruz, no se tienen otras elevaciones importantes, ya que a partir de esta zona, se presenta una topografía descendente que corre del nororiente al surponiente, hasta llegar al punto de salida de la microcuenca que se localiza en el bordo Benito Juárez, integrado a la zona urbana de la ciudad de Querétaro; el punto más elevado de esta microcuenca se encuentra en 2,310 msnm

mientas que el punto más bajo se ubica en los 1,828 msnm.

Para estimar la erosión de los suelos en la microcuenca y en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo se utilizó la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS), cuya fórmula es:

E= R K L S C P

Donde:

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

La erosión potencial se estimó como:

Ep = R K LS

Donde:

R = Erosividad.
K= Erosionabilidad.
LS= Longitud y grado de pendiente.

Para el cálculo de la capa erosión laminar eólica expresada en toneladas por hectárea por año (Ee) tanto para microcuenca como en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo, se utilizó la siguiente ecuación:

Ee = IAVIE x CATEX x CAUSO

Donde:

Ee = Erosión eólica.
IAVIE = Índice de agresividad del viento.
CATEX = Calificación de textura y fase.
CAUSO = Calificación por uso del suelo.
IAVIE = 160.8252 - 0.7660 (PECRE).
PECRE: El período de crecimiento se define como el número de días al año con disponibilidad de agua y temperatura favorable para el desarrollo de un cultivo, se obtiene con el siguiente cálculo:
PECRE = 0.2408 (PREC) - 0.0000372 (PREC)^2 - 33.1019
PREC = Precipitación media anual.

La erosión potencial obtenida para la microcuenca indica que se perderían 222.39 ton/ha/año en el terreno sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos, es decir que anualmente se perdería una lámina de suelo de 22.2 mm si consideramos que 1 mm de suelo es igual a 10 ton/ha de suelo.

La estimación de la erosión en la microcuenca indica que en la actualidad se tiene una erosión hídrica de **72.54 toneladas/hectárea*año**. En cuanto a la erosión eólica, se estimó una pérdida

de suelo de **42.35 toneladas/hectárea*año**, dando como resultado una erosión total de **114.89 toneladas/hectárea*año**. Lo que indica que se presenta una erosión alta de acuerdo a la siguiente clasificación:

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

Conforme a lo establecido en la carta edafológica núm. F14C65 escala 1:50,000 publicada por el INEGI, la superficie del predio está compuesta en su totalidad por suelos de tipo Vertisol pélico (Vp) como una sola unidad, con las siguientes características físicas: textura fina (3) y condición topográfica corresponde a la de un terreno plano a ligeramente ondulado (a); este tipo de suelo ocupa el total de la superficie predial.

Actualmente dentro del área del proyecto se encuentran activos algunos procesos erosivos, debido principalmente a que el terreno está expuesto a diversos impactos derivados de actividades antropogénicas, ya que es un sitio abierto con el paso libre de la población. Cabe mencionar que no se han llevado a cabo actividades que promuevan la restauración de la zona, por lo que hoy en día debido a la disminución de cobertura vegetativa que se presenta, existen pequeños espacios carentes de vegetación, lo que implica que el suelo desprotegido se encuentre sujeto a la acción de los diversos factores climáticos.

En el contexto estatal, la superficie para CUSTF se ubica en una zona que ha sido identificada con una erosión actual que se puede clasificar como ligera, cuya pérdida de suelo anual se puede cuantificar en un rango desde las 0 hasta las 10 toneladas por hectárea por año (Fuente SEDESU 2001), entre los factores que causan este grado de erosión se encuentran principalmente: alta carga animal en agostaderos naturales y pérdida de cobertura vegetal por acciones antropogénicas.

Para determinar la erosión presente en el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la erosión total que se provocará con las actividades de cambio de uso de suelo, se realizó siguiendo la misma metodología que en la microcuenca.

Con base a lo anterior, se estimó para la superficie de cambio de uso de suelo una erosión potencial de **66.71 ton/ha/año**, es decir, el suelo que se perdería en una condición de suelo totalmente desnudo. Para la estimación de la erosión actual (Erosión Sin Proyecto), se estimó una pedida de **6.67 ton/ha/año**.

Los resultados obtenidos en la estimación de la erosión eólica del predio fue de **26.79 toneladas/hectárea*año**.

La erosión total estimada para el área sujeta a cambio de uso de suelo fue de **33.46 toneladas/hectárea*año.**

De manera general cada año estará expuesta la misma superficie al impacto de viento y lluvia, es por ello que se ha considerado que cada año de ejecución del proyecto se podría presentar la misma erosión potencial para toda la superficie que conforma al predio, sumando al final del proceso una erosión potencial igual a 429.28 toneladas.

Para evitar la formación de procesos erosivos se va a incorporar como medida de mitigación, la

construcción de presas de piedra las cuales estarán ubicadas en las áreas de menor altitud del predio y que por tanto es donde los escurrimientos hídricos superficiales buscan la salida para captar las partículas de suelo de aquellas áreas donde se removerá en forma total la vegetación.

La obra para el control de la erosión, deberá tener la capacidad para retener este volumen de suelo que potencialmente pudiera generarse por acciones de desmonte y despalme; así es que con la medida de mitigación propuesta consistente en construir 108 metros lineales de presas filtrantes de piedra con una altura de 0.8 m y 0.6 m de ancho, durante los 4 años que se solicitan para realizar el cambio de uso de suelo, se garantiza entonces que el desarrollo del proyecto no provocará la formación de procesos erosivos.

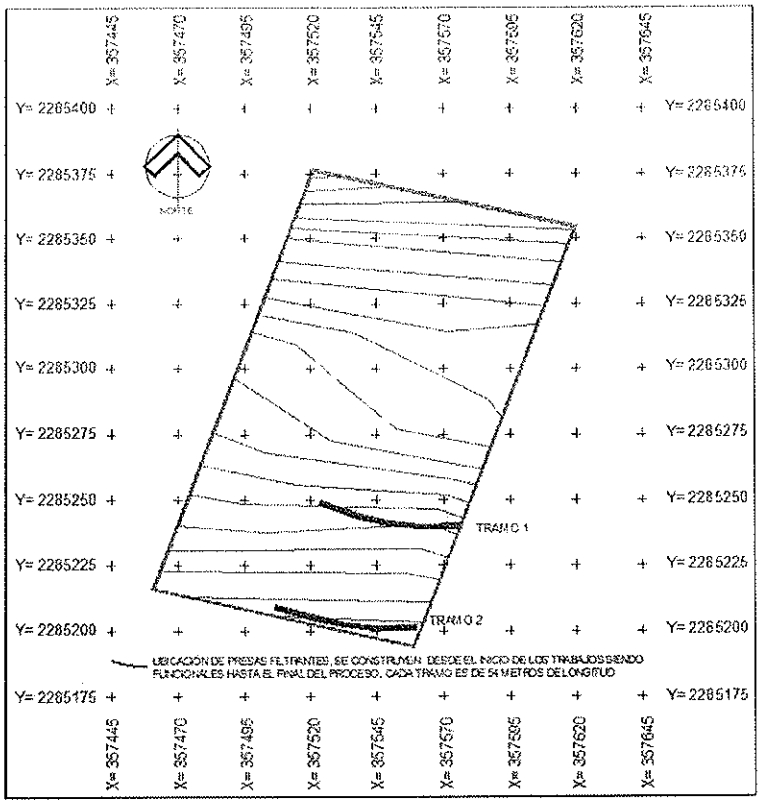
Considerando que la tierra seca tiene un peso específico promedio de 1,300 kg/m³ nuestra presa filtrante puede retener hasta una cantidad de 462 toneladas de suelo durante los 4 años de vigencia que tendría la autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

Con la implementación de la medida de mitigación se podría retener la cantidad de suelo que potencialmente pudiera generarse por la ejecución del cambio de uso de suelo, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Año de ejecución	Superficie en ha. por año de CUSTF	Erosión potencial por año en toneladas	Longitud de las presas de piedra de 0.8 x 0.6por año	Capacidad de retención de suelo en toneladas
1	1-60-88.40	107.32	27	115.5
2	1-60-88.40	107.32	27	115.5
3	1-60-88.40	107.32	27	115.5
4	1-60-88.40	107.32	27	115.5
Total	1-60-88.40	429.28	108	462

Las obras serán temporales dado que se ubican dentro de las áreas por aprovechar, sin embargo, se prevé que cumplan su funciona mientras se estén llevando acabo las actividades de cambio de uso de suelo. En la siguiente figura se muestra la distribución y ubicación de las barreras de piedra acomodada para cada una de las etapas propuestas.

A continuación se presenta el plano georreferenciado con la ubicación de las presas filtrantes, destacando la temporalidad de su utilidad:



Con esta medida se demuestra que con la implementación del proyecto no se provocará erosión de los suelos cumpliendo así con el término de excepción indicado.

Además de las medidas de mitigación y compensación señaladas anteriormente, se proponen las siguientes medidas para el componente suelo:

- Conservación de un volumen total de 1247 m³ de la capa orgánica de suelo que será adicionada a las áreas verdes, este volumen de tierra se podrá obtener de los terrenos que se encuentran cercanos a las áreas verdes, por lo que el suelo será colocado en un espacio localizado en el lado superior de las presas de piedra, con la finalidad de retirarlo de las áreas naturales de escurrimiento y que cualquier partícula de suelo sea retenida por estas presas.
- Mantener húmedas las terracerías por donde circulan los vehículos de carga, se deberá adicionar lonas para cubrir el material transportado por vehículos de carga.
- Será construido el drenaje sanitario y las aguas residuales provenientes del desarrollo urbano serán canalizadas a la red de drenaje sanitario operado por la CEA previa autorización de la interconexión.
- Confinar en el relleno sanitario municipal los desechos domésticos que se produzcan por la operación del proyecto.

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa

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

3.- Por lo que corresponde al **tercero de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

La superficie para la cual se solicita la autorización de cambio de uso de suelo se ubica en la Región Hidrológica No. 12 "Lerma - Chapala - Santiago", en la Cuenca Hidrológica del Río La Laja (12H), Subcuenca del Río Apaseo (12Hd) y dentro de la microcuenca "Col. Rancho Menchaca", siendo ésta la unidad geográfica de estudio.

Los escurrimientos que se producen a partir del predio, son tributarios de la microcuenca denominada "Col. Rancho Menchaca", esta microcuenca tiene una superficie de 2919ha y se localiza entre los municipios de Querétaro y El Marqués. En esta microcuenca no se tienen corrientes permanentes, en este sentido de acuerdo a la información vertida en la cartas topográficas donde se ubica, todas las corrientes son temporales es decir que solo llevan agua durante el temporal de lluvias.

Los escurrimientos generados dentro de la microcuenca llegan a descargar su contenido en el bordo Benito Juárez ubicado en la zona más baja de la microcuenca, estos escurrimientos llegan por dos partes; por la parte noreste que corresponde al arroyo Pedro Mendoza, que es el afluente principal de la microcuenca y por la parte oeste la cual se integra de dos corrientes de segundo grado sin nombre.

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

La estimación del escurrimiento de la microcuenca es indicativo del flujo natural que sustenta a todas las corrientes en su conjunto, considerando que todas ellas tienen un flujo temporal.

Para estimar el escurrimiento medio de la microcuenca se utilizó la siguiente fórmula:

Vm = C* Pm* A

Donde:

Vm = Volumen medio que puede escurrir (m^3).
A = Área de la superficie de la microcuenca (ha).
C = Coeficiente de escurrimiento (adimensional).
Pm = Precipitación media anual (mm).

Para la microcuenca se realizó un cálculo ponderado considerando que tenemos diferentes tipos

y usos de suelo. La estimación del escurrimiento anual que sustenta el flujo de las corrientes de la microcuenca fue de 2'224,284.28 m³.

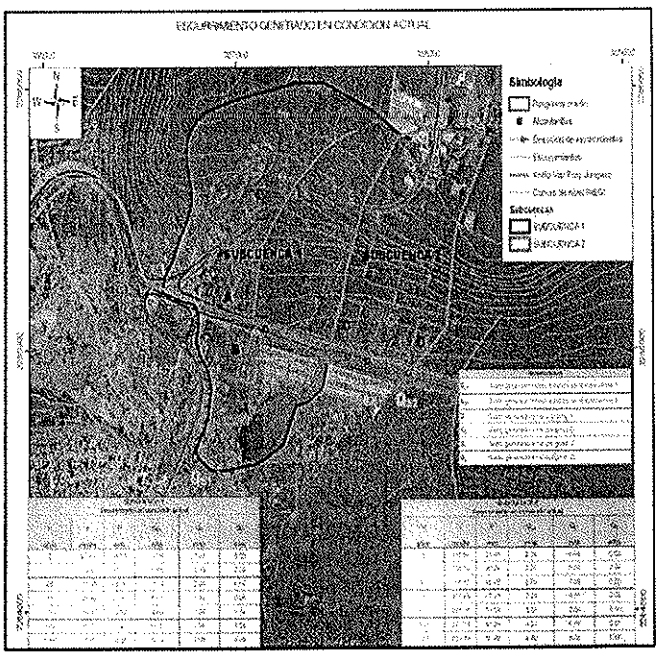
Con la finalidad de tener datos precisos sobre la condición hidrológica superficial del predio, se elaboró un Estudio Hidrológico, que comprende la superficie correspondiente a cuatro predios localizados en la misma zona donde se encuentra el terreno que nos ocupa, el volumen de escurrimiento que se estará generando por la urbanización, se desglosa por cada predio, por lo que para efecto de se ha vertido en el estudio hidrológico, el predio de estudio ha sido identificado con la letra C.

Para determinar la ubicación y dimensión del área de aportación de escurrimientos en la zona de estudio, se utilizó la cartografía digital de INEGI en escala 1:50000 así como también la imagen aérea y recorridos de campo.

De acuerdo con la información topográfica disponible y los recorridos de campo se observó que los predios se localizan en dos subcuencas contiguas, ambas pertenecientes a la subcuenca del bordo El Refugio, aportador del arroyo Pedro Mendoza, una de las principales corrientes que descargan al bordo Benito Juárez.

La subcuenca donde se localiza el predio que nos ocupa (C) inicia en las inmediaciones del rastro municipal, y sin formar un cauce evidente (escurrimiento laminar) el agua pluvial de la subcuenca se concentra en las alcantarillas de la vialidad Junípero Serra y descarga a través de las mismas, atravesando los terrenos que ocupa un fraccionamiento de interés social.

En la figura siguiente se ilustran las subcuencas en la condición actual y la ubicación de los predios sin urbanizar, así como la localización de los gastos puntuales.



Para la subcuenca 2, donde se ubica el predio de estudio se tienen los siguientes gastos en condición natural y los gastos en condición con proyecto:

SUBCUENCA 2 Incremento de escurrimiento generado en la subcuenca por la urbanización del predio				
Tr años	Escurrimiento Q_{S2}		Incremento en gasto $Q_{INCREMENTO}$	Incremento en volumen
	Actual m³/s	Proyecto m³/s	m³/s	m³
5	2.04	2.83	0.80	979
10	2.35	3.27	0.92	1,130
25	2.75	3.82	1.07	1,321
50	3.04	4.23	1.19	1,463
100	3.34	4.64	1.30	1,603

Una vez calculados los gastos máximos que se generan en cada subcuenca para la condición actual y con la urbanización del predio, se realizó la comparación con la cual se pudo identificar el impacto que causa la urbanización del predio.

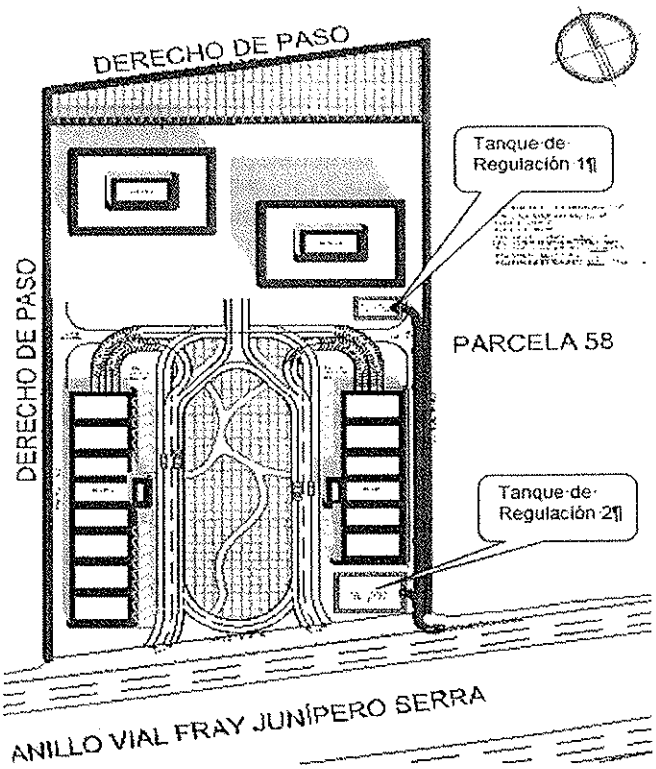
En la subcuenca 2, donde se ubica el predio que nos ocupa y para un periodo de retorno de 50 años, la urbanización del área del predio generará un gasto adicional de 1.19 m³/s, ya que en condiciones actuales a la salida de la subcuenca se tiene un gasto de 3.04 m³/s y para la condición urbanizada éste gasto será incrementado a 4.23 m³/s.

El incremento al volumen de escurrimiento del predio (Polígono C), tendría un incremento en volumen de 782 m³ para un período de retorno (Tr) de 50 años, como se muestra en la siguiente tabla.

	Incremento de escurrimieto por polígono			
Tr años	Polígono C		Polígono D	
	ΔQ_C m³/s	ΔV_C m³	ΔQ_D m³/s	ΔV_D m³
5	0.43	524	0.37	456
10	0.49	604	0.43	526
25	0.57	706	0.50	615
50	0.64	782	0.55	681
100	0.70	857	0.61	746

Como propuesta de regulación de los escurrimientos hídricos superficiales generados se implementaran dos tanques de tormenta (tanque de regulación) cuya capacidad operativa será de 789 m³. El primero de ellos estará en la parte media del terreno en su colindancia oriente, y tendrá una capacidad de 205 m³, el segundo tanque estará ubicado en la zona de menor altitud ubicada en la esquina suroriente del predio, y tendrá una capacidad de 584 m³, el agua pluvial será captada a través de las mismas calles del desarrollo y convergerá a los tanques de tormenta, estos tanques contarán con vertedor para desfogar las excedencias; el escurrimiento pluvial después de ser regulado seguirá su curso de manera natural a través de la cuneta de la vialidad con la cual colinda este predio.

En la siguiente imagen se muestra la ubicación de los tanques de regulación:



HIDROLOGIA SUBTERRANEA:

De acuerdo a la información vertida en la Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas F14-10 escala 1:250,000 editada por el INEGI, el predio se encuentra constituido por material consolidado con posibilidades bajas de contener agua económicamente explotable; esta clasificación ha sido determinada tomando en cuenta las características físicas de las rocas y materiales granulares, así como los rasgos geomorfológicos y estructurales de la región.

La estimación de la permeabilidad del predio se desarrolló en función del escurrimiento medio anual, utilizando para tal caso la metodología recomendada en la NOM-011-CNA-2000.

La infiltración se determinó mediante la siguiente ecuación:

Infiltración = P / ETR / Ve

Donde:

P = precipitación en m/año.
ETR= evapotranspiración en m/año.
Ve= volumen de escurrimiento en m³.

La Infiltración del terreno en condición natural estimada fue de 356.5 m³.

Una vez realizado el cambio de uso de suelo de terrenos forestales e instalado el proyecto urbano, la infiltración fue estimada en 51.5 m³.

La diferencia en la estimación de la infiltración que tendría el terreno una vez instalado el proyecto nos genera un valor negativo, este valor indica que no existe infiltración y por el contrario se presenta una pérdida mayor de humedad a través de la evapotranspiración, por lo que entonces este volumen de pérdida de humedad motivado por la instalación del proyecto será sumado al volumen de agua que se estaría infiltrando bajo la condición natural y que dejaría de hacerlo con la edificación del proyecto urbano, teniendo así un volumen de agua de **408 m³** que dejaría de infiltrarse.

Para compensar la pérdida de infiltración se ha proyectado la construcción de obras que regularán el escurrimiento superficial del predio, el volumen captado por estas obras una vez pasada la tormenta puede utilizarse posteriormente para el riego de las áreas verdes permitiendo así integrar nuevamente al proceso hídrico el volumen que con la construcción del proyecto se deja de infiltrar; el volumen que estarán regulando estas obras hidráulicas es de 789 m³ siendo casi del doble del volumen que dejaría de infiltrarse, con lo cual se estaría compensando totalmente el impacto generado por el proyecto.

Además de estas obras donde se podrá reintegrar el volumen perdido, las áreas verdes recibirán un volumen importante de agua a través del riego proveniente de fuentes externas, con lo cual también se estará compensando la pérdida natural de infiltración.

Así mismo, se proponen las siguientes medidas de mitigación para evitar la afectación al recurso hídrico en el predio:

Considerando una pérdida de infiltración por el establecimiento del proyecto urbano de 408 m³, la construcción de 4,158 m² de áreas verdes compensarían la infiltración de 1,294.38 m³, superior al volumen perdido con la instalación del proyecto urbano, con lo cual queda demostrado que mediante esta medida de mitigación no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

El volumen de infiltración estimado no contribuye en la recarga del acuífero debido a que la constitución geológica (presencia de basalto) impide el paso vertical del agua dada la dureza de los materiales que la componen, este volumen en realidad se queda en las primeras capas de suelo y posteriormente se incorpora al proceso de evapotranspiración. No se tendrán modificaciones en la calidad del agua por incremento en la carga de sedimentos, la carga de nutrientes, la carga de substancias químicas y de salinidad, ya que el suelo no quedará expuesto a las condiciones climáticas, previendo que no se generen impactos por arrastre de partículas a los cuerpos de agua.

Durante la etapa de operación y construcción se llevará a cabo un manejo adecuado de los residuos para evitar contaminación a los recursos hidrológicos.
Se tiene previsto el confinamiento de aquellos materiales y elementos que puedan ser contaminantes cuando su uso no se encuentra controlado.

Se construirán presas filtrantes durante el proceso de cambio de uso de suelo y actividades constructivas, las cuales permitirán retener los sólidos que pudieran modificar la calidad del agua y mejoraran la retención de humedad, se contempla también la extracción inmediata de los materiales edáficos que no serán utilizados para la construcción de áreas verdes.

Es importante hacer notar que la superficie del proyecto se encuentra fuera de áreas protegidas o de la circunscripción que la CONABIO ha designado para identificar a las regiones hidrológicas prioritarias.

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

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

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

*El objetivo principal que se busca al implementar el presente proyecto, es que el mismo con los elementos técnicos y legales que marca la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de terreno forestal en una superficie de **1-60-88.40 hectáreas,** localizada dentro de la Parcela 57 Z2 P1/1 del Ejido Menchaca, ubicada en el municipio de Querétaro, Qro.*
Al igual que el objetivo anterior, existen otros que resultarán de la implementación de las actividades de cambio de uso de suelo solicitadas y posteriormente de la puesta en operación del proyecto, estos objetivos se han establecido desde el punto de vista económico, social y ambiental como se describen a continuación:

- Participar con el proyecto que se pretende desarrollar en el cumplimiento de las metas sobre la proyección del desarrollo urbano del municipio de Querétaro, Querétaro.
- Incorporar el proyecto a la estructura urbana del municipio de Querétaro, Qro. para fortalecer las actividades productivas, derivando un beneficio tangible en las acciones relacionadas con la operación de actividades comerciales.
- Incorporar al municipio de Querétaro, Qro. mayor disponibilidad de estructuras urbanas dentro de espacios planeados y regulados acorde a lo que marca el Plan Parcial de Desarrollo Urbano municipal para la Delegación Epigmenio González.
- Evitar la erosión de los suelos por efecto del arrastre de partículas motivado por las acciones del desmonte y despalme, mediante acciones que permitirán vincular el avance del cambio de uso de suelo al proyecto constructivo, para impedir que se dejen expuestas áreas que no sean intervenidas inmediatamente, así como la adición de obras y prácticas para el control de la erosión.
- Reubicar la vegetación de interés a los sitios propuestos por el promovente, con la finalidad de conservar en parte el valor genético de las especies forestales integradas al ecosistema que se verá afectado por el cambio de uso de suelo.
- Identificar los impactos ambientales que resulten de la ejecución del proyecto, aplicando todas las medidas de mitigación, las cuales cumplirán con las previsiones para aminorar los efectos negativos que se hubieran causado al medio ambiente por efecto de la implementación del proyecto.
- Cumplir con el procedimiento normativo para la obtención de la autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales.
- Generar durante las etapas de preparación del sitio y construcción, importantes beneficios económicos para los habitantes de la zona en general, por concepto de creación de fuentes de empleo y derrama económica que contribuirán al desarrollo socioeconómico del Estado de

Querétaro.

La superficie propuesta para el CUSTF está cubierta de vegetación forestal que no tiene interés comercial para sus propietarios, ya que no existe posibilidad de obtener productos y subproductos que demande el mercado en esta materia debido a las características que presentan, ahora bien, desde un punto de vista de la explotación ganadera de igual forma no le es atractiva a su propietario, motivado por un bajo coeficiente de agostadero.

La valoración económica de los recursos biológicos, de acuerdo con el beneficio que aportan a la sociedad, se basa en los conceptos de valor de uso de los recursos naturales, los valores alternos de éste uso, los valores para futuras generaciones y los valores referidos a una convicción ética, teniendo una clasificación de los diversos valores los cuales podrán variar en función del ecosistema, área, hábitat o especie: Valor de uso (Valor de uso directo, Valor de uso indirecto, valor de opción y valor de existencia).

La valoración que se realizó al interior de este estudio respecto a los servicios ambientales que se prestan en el predio, así como la estimación del valor de los recursos biológicos del área propuesta para el cambio de uso de suelo, alcanza un Valor ambiental total estimado de $725,590.40 pesos en términos monetarios.

La estimación de los valores de uso directo, utilizado para determinar el valor económico de los diferentes servicios tales como uso de leña para combustible (producción maderable), valor de alimentación de la población o de ornato, producción ganadera (producción de pastos para ganado) da un valor total de uso directo de $27,452.20 pesos.

La estimación de los valores de uso indirecto, es decir, cuando no se tiene contacto directo con el recurso en su estado natural, sin embargo, se obtiene beneficio de él, en este caso de los servicios ambientales que produce el predio, tales como la protección a la biodiversidad, recurso agua, producción de carbono y componente suelo, arrojó un valor en términos monetarios de $692,168.40 pesos.

Respecto al valor de opción, es decir, el uso de los recursos naturales presentes en el predio para la obtención de recursos farmacéuticos, recursos genéticos y descubrimientos biológicos arrojó una estimación de $5,085.00 pesos.

Con relación al valor de existencia, concepto que surge al asignar un determinado valor a un recurso, simplemente porque éste existe, aun cuando los individuos nunca han tomado contacto con él, ni lo harán en el futuro, este se estimó en $884.80 pesos.

Para la ejecución del proyecto se tiene previsto una inversión de $70'000,000.00 pesos incluida la inversión por salarios para el personal participante, además de la generación de empleos, se activa la economía de la zona por la adquisición de materiales como tepetate, grava y arena; asimismo en la venta de materiales para la construcción tendrán una gran participación las empresas ubicadas en la zona dedicadas a este ramo.
Se pretende obtener una utilidad aproximada del 40% sobre la inversión realizada, esto nos reflejaría una utilidad de $28'000,000.00 pesos cuando se haya comercializado la infraestructura instalada, este valor es solamente en términos de rentabilidad más el beneficio social que traería consigo la generación de empleos y la derrama económica en beneficio directo para la zona donde se localiza el predio, considerando que el proyecto se ejercerá a largo plazo en un tiempo estimado de 4 años.

Con la ejecución del proyecto se generará una importante derrama económica, desde la

preparación del sitio hasta su fase de ejecución y operación en el tiempo programado, por lo que se estima que se crearan 100 empleos de forma directa anualmente, los cuales se traducen en 200 empleos indirectos, creados principalmente por aumento del consumo, con repercusión directa sobre la población cercana al sitio del proyecto; hay que destacar que al finalizar el proyecto y se hayan comercializado los espacios que se construyan se podrán crear 100 empleos permanentes.

Si comparamos en términos monetarios el valor ambiental del predio sobre el valor del terreno con proyecto, éste es superior, acreditando que el proyecto es más rentable a largo plazo, adicionando el beneficio social que la obra trae consigo al integrar a la población en espacios regulados, así también la obra por si sola generará una gran cantidad de empleos, resaltando aquellos empleos permanentes que se generarán una vez que haya concluido la edificación y se comercialicen los espacios.

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

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

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

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

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

1. En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal, mediante oficio número F.22.01.02/0697/17 de fecha 31 de marzo de 2017 y notificado en fecha 05 de abril del 2017, esta Delegación Federal solicitó opinión al Consejo Forestal del Estado de Querétaro respecto de la viabilidad del presente proyecto, no contando a la fecha del presente resolutivo, con pronunciamiento alguno ante esta Autoridad por parte de dicho Consejo.

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

VI. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafo cuarto, de la LGDFS, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación forestal afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, así como atender lo que dispongan los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones

legales y reglamentarias aplicables, derivado de la revisión del expediente del proyecto que nos ocupa se encontró lo siguiente:

En cumplimiento que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117 párrafo cuarto de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, se anexa al presente resolutivo el Programa de rescate y reubicación de vegetación forestal, con los datos y especificaciones que establece el artículo 123 BIS del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, mismo que fue reformado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de febrero de 2014.

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, queda comprendido en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro" y que de acuerdo con este instrumento rector, el proyecto cumplirá con todos y cada uno de los criterios y lineamientos de dicha UGA, tal y como se establece en la vinculación realizada en el Estudio Técnico Justificativo con las mismas, por lo cual se considera que no existe impedimento para su implementación.

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, publicado en fecha 16 de mayo de 2014 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", superficie propuestas para cambio de uso de suelo en terreno forestal se encuentran dentro de la UGA No. 94 denominada "Laderas del Fray Junípero Serra" la cual cuenta con política Urbana.

De acuerdo al dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro mediante número de dictamen IUS201608067, el predio se encuentra localizado en zona de uso habitacional con densidad de población de 400 Hab/Ha (H4) sobre vialidad primaria urbana corredor Urbano (CoU). En lo que corresponde a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) el proyecto se encuentra en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Epigmenio González, cuya meta a mediano plazo establece *"promover ante la autorizad municipal la aplicación de un programa de reforestación de la vía pública (plazas, parques, jardines, camellones, glorietas)"*. Por lo anterior, el proyecto es viable al presentar un programa de rescate y reubicación de vegetación nativa.

Con lo anteriormente expuesto, se hace evidente que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, es plenamente compatible con el uso de suelo que le ha sido asignado al predio en el instrumento de ordenación municipal.

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

Mediante oficio N° F.22.01.02/1037/17 de fecha 26 de mayo de 2017, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **$67,583.29 (sesenta y siete mil quinientos ochenta y tres pesos 29/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o

restauración y su mantenimiento en una superficie de 4.83 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

VIII. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante ESCRITO LIBRE de fecha 21 de junio de 2017, recibido en esta Delegación Federal el 22 de junio de 2017, LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **$67,583.29 (sesenta y siete mil quinientos ochenta y tres pesos 29/100 M.N.),** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 4.83 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, para aplicar preferentemente en el estado de Querétaro.

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

RESUELVE

PRIMERO. - **AUTORIZAR** por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 1.60884 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado ***"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS"***, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, promovido por LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, bajo los siguientes:

TERMINOS

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

POLÍGONO: POLIGONAL

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	357495.2242	2285228.1278
2	357551.154	2285376.62
3	357649.711	2285354.655
4	357595.1652	2285210.5801
5	357586	2285208
6	357577	2285217
7	357564	2285206
8	357537	2285215
9	357524	2285219
10	357517	2285219
11	357503	2285221

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

PREDIO AFECTADO: PARCELA NO. 57 Z-2 P1/1 DEL EJIDO MENCHACA QUERÉTARO, QRO

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-22-014-PCE-001/17

ESPECIE	VOLÚMEN	UNIDAD DE MEDIDA
Prosopis laevigata	14.8301	Metros cúbicos
Bursera fagaroides	1.01718	Metros cúbicos
Celtis pallida	1.38536	Metros cúbicos
Condalia mexicana	.1368	Metros cúbicos
Ipomoea murucoides	3.19145	Metros cúbicos
Senna polyantha	.1382	Metros cúbicos
Acacia schaffneri	2.66863	Metros cúbicos

III. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.

IV. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVI de este Resolutivo.

V. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVI de este Resolutivo.

VI. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 123 Bis de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegeteción y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, asi como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVI de este resolutivo.

VII. Previo al inicio de las actividades de desmonte del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010,estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVI de este resolutivo.

VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVI de este resolutivo. El cambio de uso del suelo del terreno forestal se deberá llevar a cabo a través de medios mecánicos y manuales, quedando prohibido la utilización de sustancias químicas y del fuego para tal fin. Los resultados de este término deberán ser reportados en el informe semestral y de finiquito indicados en el presente resolutivo.

IX. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVI de este Resolutivo.

X. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XVI de este resolutivo.

XI. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVI de este Resolutivo.

XII. Como medida de mitigación para el control de la erosión del suelo, deberá llevar a cabo la construcción al menos 108 metros lineales de presas filtrantes de piedra conmismas que contarán con una altura de 0.8m y 0.6m de ancho, con el fin de retener hasta una cantidad de 462 toneladas de suelo que se generarían por motivo de cambio de uso de suelo y compensar la erosión provocada con la remoción de la vegetación forestal. La ubicación de dichas obras será en las áreas verdes propuestas, las cuales se encuentran delimitadas por las siguientes coordenadas UTM:

Tramo 1 = 54 metros de longitud:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	357554	2285249	4	357591	2285240
2	357569	2285244	5	357607	2285240
3	357580	2285241			

Tramo 2 = 54 metros de longitud:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	357537	2285209	4	357574	2285201
2	357552	2285205	5	357590	2285201
3	357563	2285203			

Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVI de este Resolutivo.

XIII. Como medida de mitigación para regular el escurrimiento generado por la implementación del proyecto y para propiciar la infiltración de agua al subsuelo, deberá construir dos tanques de tormenta con las especificaciones presentadas en el Estudio Técnico Justificativo, cuya capacidad operativa será de 789 m³; El primer tanque será ubicado en la parte media del terreno en su colindancia oriente, tendrá una capacidad de 205 m³, el segundo tanque estará ubicado en la zona de menor altitud ubicada en la esquina suroriente del predio, y tendrá una capacidad de 584 m³, el agua pluvial será captada a través de las mismas calles del desarrollo y convergerá a los tanques de tormenta, estos tanques contarán con vertedor para desfogar las excedencias; el escurrimiento pluvial después de ser regulado seguirá su curso de manera natural a través de la cuneta de la vialidad con la cual colinda este predio.

El tanque de regulación pluvial 1 estará ubicado en las siguientes coordenadas UTM.

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	357602.1924	2285283.1584
2	357613.1345	2285279.0160
3	357615.2058	2285284.4870
4	357604.2636	2285288.6295

El tanque de regulación pluvial 2 estará ubicado en las siguientes coordenadas UTM.

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	357582.6287	2285196.3186
2	357566.0752	2285202.5855
3	357569.9699	2285212.8729
4	357586.5233	2285206.6061

Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVI de este Resolutivo.

XIV. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XVI de este Resolutivo.

XV. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.

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

XVII. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Querétaro con copia a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.

XVIII. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización

de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 4 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.

XIX. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de 05 años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.

XX. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 40, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

I. LEV MIGACHOFF, será el único responsable ante la PROFEPA en el estado de Querétaro, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.

II. LEV MIGACHOFF, será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.

III. La Delegación de la PROFEPA en el estado de Querétaro, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.

IV. LEV MIGACHOFF, es el único titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.

V. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.

VI. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a LEV MIGACHOFF, en su carácter de PROMOVENTE, la presente resolución del proyecto denominado **"PLAZA COMERCIAL Y EDIFICIOS CORPORATIVOS",** con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de

Querétaro, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

LIC. OSCAR MORENO ALANÍS

"Las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

C.c.e.p. C.C.E.P.: Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- México, D.F. guadalupe.rivera@semarnat.gob.mx
C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Agropecuario.- sedea@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Sustentable.- jnavarre@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.- jsalgado@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Consejo Consultivo Forestal del Estado.- sedea@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Delegación Federal de la Profepa.- jpena@profepa.gob.mx
C.C.E.P.: Gerencia Estatal de la CONAFOR.- queretaro@conafor.gob.mx C.C.E.P.: Municipio de Querétaro, Qro.
C.C.E.P.: Dirección local de la Comisión Nacional del Agua.- jorge.lobo@conagua.gob.mx
C.C.E.P.: Comisión Estatal de Aguas.- rtamayo@ceaqueretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Expediente ETJ 410

OMA/LSV/JMGP/HGAC