**I. Nombre del área del cual es titular quien clasifica.**

Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.

**II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública.**

SEMARNAT-03-066. Trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal. Modalidad A. DTU 24.

**III. Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.**

La información correspondiente a domicilio particular, teléfono y correo electrónico particulares, bien inmueble objeto de transmisión fiduciaria y monto de transmisión fiduciaria del inmueble y código QR. Páginas 01 a 56.

**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 o circunstancias que motivaron la misma.**

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable

**V. Firma del titular del área. Firma autógrafa de quien clasifica.**

Lic. Oscar Moreno Alanís.

**VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública**

Resolución 74/2018, en la sesión celebrada el 10 de julio de 2018.

**C. ARTURO CEBALLOS MOLINA**
**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**
**BANCO INTERACCIONES, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**
**GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA,**
**EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**
**CON DERECHO A REVERSIÓN NO. 11,467**

[redacted]

Recibí Original
Jocelyn Camacho Velazquez
01-06-18

**ASUNTO:** Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo forestal ingresado a través del trámite unificado modalidad A, por una superficie de **21.83** Ha, para el desarrollo del proyecto denominado ***"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"*** con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro.

Visto para resolver el expediente promovido por el **C. Arturo Ceballos Molina** en su carácter de **Apoderado legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de **21.83 hectáreas**, para el desarrollo del proyecto denominado ***"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"***, con ubicación en el Municipio de El Marqués en el Estado de Querétaro, ingresado en esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el Estado de Querétaro a través del trámite unificado modalidad A, el día 01 de septiembre del 2017, y

En acatamiento a lo que dispone el "*Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan*", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de diciembre de 2010, en adelante el Acuerdo, específicamente en su punto DÉCIMO, que dispone que los trámites unificados, objeto del señalado, se llevarán a cabo en un procedimiento único el cual se desarrollará conforme a las etapas y plazos establecidos para la evaluación del impacto ambiental descritos en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), hecho lo anterior, establece la LGEEPA en su artículo 28, primer párrafo, que la evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de Impacto Ambiental de la SEMARNAT, y, asimismo, esta Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción, previa opinión 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, tal como lo establece el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS).

Que el mismo Acuerdo establece que si bien es cierto que las autorizaciones señaladas en el párrafo que antecede se tramitan en procedimientos distintos, también es cierto que comparten identidad de propósitos y alcances, por lo que conforme a lo ordenado en los artículos 35 Bis 3 y 109 Bis 1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 47 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como 76 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 127 de su Reglamento, es posible unificar en un solo procedimiento los trámites relativos a dichas autorizaciones.

Que el artículo 5 fracción XI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales faculta a su Titular para designar a los servidores públicos que deban ejercer las facultades que las disposiciones jurídicas confieran a dicha dependencia. Así las cosas, el Acuerdo en su punto QUINTO asigna para resolver los trámites unificados, A y B por las Delegaciones Federales de la SEMARNAT cuando los solicitantes sean particulares, tal es el caso que nos ocupa, y toda vez que por tratarse de trámites nuevos sustentados en las disposiciones legales y reglamentarias descritas en el presente apartado que permiten la integración de un solo procedimiento, actualizan la facultad de esta Secretaría para resolverlos de manera unificada.

Que entre otras funciones, los artículos 38, 39 y 40 Fracción IX apartado c y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, establecen la atribución de sus Delegaciones Federales para evaluar y resolver las solicitudes en materia de impacto ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, cuando procedan, las autorizaciones para su realización, así como resolver las solicitudes de los particulares que promuevan el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Que en cumplimiento a las disposiciones anteriores el **C. Arturo Ceballos Molina** en su carácter de **Apoderado legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, promovente y titular del conjunto predial integrado por los predios que se identifican como l [redacted] sometió a evaluación a través de esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, el Documento Técnico Unificado en su Modalidad A (DTU-A), para el proyecto denominado ***"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"***, el cual se localiza en la Ex-hacienda de Miranda o Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 35 primer párrafo respecto a que una vez ingresada su solicitud, la Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que ésta se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada se emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente, y en congruencia con el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3°, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en lo relativo a que es expedido por el Órgano Administrativo competente, y al artículo 13 del mismo cuerpo legal que establece que la actuación de esta Delegación Federal en el procedimiento administrativo se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones consignadas en el artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, a través de la cual, se establecen las atribuciones de las Delegaciones de la Secretaría y en lo particular la fracción IX del mismo, que precisa que las Delegaciones Federales disponen de la atribución para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental que le presenten los particulares, y

## RESULTANDO

I. Que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Querétaro, es competente para desahogar el procedimiento y resolver las solicitudes de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, siempre que lo soliciten particulares, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 fracción I, 26, 32 BIS fracciones I, II y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 3, 120, 121 y 122 de su Reglamento; 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 20 y 22 de su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental; 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 2 fracción XXX, 38, 39 y fracción XXIX del artículo 40 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como los artículos quinto fracción I, sexto, noveno, décimo, décimo segundo y décimo tercero del "Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de octubre de 2010, en lo subsecuente el "Acuerdo".

II. Que con fecha 22 de diciembre de 2010 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el *Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan* (en lo sucesivo el Acuerdo), mediante el cual se establece el Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, para solicitar las autorizaciones de proyectos que requieren en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y de impacto ambiental.

III. Que mediante escrito libre de fecha 19 de agosto de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 01 de septiembre de 2017, fue ingresada la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, a través del trámite unificado modalidad A, por una superficie de 21.83 Ha, para el desarrollo del proyecto denominado ***"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"***, con pretendida ubicación en la Ex Hacienda de Miranda o Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Escrito libre de fecha 19 de agosto del 2017, suscrito por los CC. Bernardo Eulogio Perera del Palacio y Sergio Urrea Zermeño, personas físicas quienes se ostentaron como apoderados legales de la persona moral denominada Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., promovente del trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal en su modalidad A que nos ocupa por una superficie de 21.83 hectáreas, la cual soporta una vegetación del tipo selva baja caducifolia.
- Formato "FF-SEMARNAT-031. Solicitud del trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A" suscrito por los CC. Bernardo Eulogio Perera del Palacio y Sergio Urrea Zermeño, personas físicas quienes se ostentaron como apoderado legal y autorizado para oír o recibir notificaciones, respectivamente de la persona moral denominada Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., como la promovente del proyecto que se lista a la letra en su punto 12 como "Desarrollo habitacional Nuevo Torreón", ubicado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, solicitando el cambio de uso de suelo de una superficie de 21.83 hectáreas.
- Documento Técnico Unificado para efecto de dar inicio al "Trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, en su Modalidad A".
- Un disco compacto.
- Copia certificada del testimonio de la escritura pública número 12,191 de fecha 16 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Ramos Alatorre, Titular de la Notaría Pública No. 51

de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, donde se hace constar la protocolización de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., celebrada en fecha 05 de diciembre de 2016, de la cual se desprende de su primer punto del orden del día la aprobación de la reforma integral de sus estatutos sociales. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico 2016038580 de fecha 19 de enero de 2017.

- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral (IFE) a nombre del C. Bernardo Eulogio Perera del Palacio.
- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral (IFE) mediante a nombre del C. Sergio Urrea Zermeño.
- Original del recibo bancario de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales emitido por el Banco BBVA Bancomer a nombre de la empresa Mya Capital Proyecto 4, por la suma de $62,125.00 pesos, en fecha de 29 de agosto del 2017 esto 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 dispone el artículo número 194-H en su fracción II-b, que corresponde una cuota de $62,124.94 pesos.
- Copia certificada del testimonio de la escritura pública número 32,736 de fecha 14 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Querétaro, Qro., donde se hace constar el contrato de fideicomiso número F/11467 celebrado por una parte, en primer lugar en carácter de Fideicomitente A y/o Fideicomisaria A la persona moral Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., representada por los CC. Mauricio Martínez Camarena, y Juan José Errejón Alfaro, en carácter de Fideicomitente B y/o Fideicomisaria B la persona moral Inmobiliaria Esal, S.A de C.V., representada por el C. Guillermo Estévez Alverde; en carácter de Fideicomisario C la persona moral denominada Reit International, S.A de C.V. representada por el C. Jorge Manuel Yarza Garrido; en calidad de administrador, poseedor o depositario del fideicomiso que nos ocupa la persona moral denominada Tierra y Armonía, S.A. de C.V., representada por los CC. Mauricio Martínez Camarena, y Juan José Errejón Alfaro; y como institución fiduciaria la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria. Documental a que se anexa el comprobante de inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en donde se hace constar la debida inscripción del instrumento antes listado en los folios inmobiliarios 00031533/0018, 00032489/0015, 00053088/0020, 00053248/0022, 00053249/ 0021 y 00053252/0021 de fecha 22 de febrero de 2017.
- Copia simple del oficio número F.22.01.02.02/0717/08 de fecha 19 de mayo de 2008 donde se hace constar la inscripción del M.C. César Chávez Nava en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales como persona física integrándose en libro Querétaro, tipo UI, volumen 5 y número 3-1.
- Copia simple de la credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral a nombre de César Chávez Nava.
- Original de la declaratoria bajo protesta de decir verdad suscrita por el antes mencionado en carácter de responsable técnico, para efecto de ratificar que dicho estudio fue hecho con las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.

IV. Que del análisis del expediente instaurado con motivo del oficio de solicitud referido en el numeral que antecede, se advierte la posibilidad de solicitar ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la cual se encuentra prevista por los artículos 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que a la letra dicen:

***ARTÍCULO 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 de 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.*

*En las autorizaciones de cambio de uso de suelo en terrenos, 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, a menos 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.*

*Las autorizaciones que se emitan deberán atender lo que, en su caso, dispongan los programas de Ordenamiento ecológico correspondiente, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.*

*La Secretaría, con la participación de la Comisión, coordinará con la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación, la política de uso del suelo para estabilizar su uso agropecuario, incluyendo el sistema de roza, tumba y quema, desarrollando prácticas permanentes y evitando que la producción agropecuaria crezca a costa de los terrenos forestales.*

*Las autorizaciones de cambio de uso del suelo deberán inscribirse en el Registro.*

*La Secretaría, con la participación de la Comisión, coordinará con diversas entidades públicas, acciones conjuntas para armonizar y eficientar los programas de construcciones de los sectores eléctrico, hidráulico y de comunicaciones, con el cumplimiento de la normatividad correspondiente.*

***ARTÍCULO 118.** Los interesados en el cambio de uso de terrenos forestales, deberán acreditar que otorgaron depósito ante el Fondo, para concepto de compensación ambiental para actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, en los términos y condiciones que establezca el Reglamento.*

V. Asimismo, para efectos del presente trámite se deberá estar a la estricta observancia y cumplimiento de lo dispuesto por los Lineamientos SEGUNDO, fracción II, IV, QUINTO fracción I, SEXTO y NOVENO del ACUERDO; artículos 121, 122 y 123 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como lo señalada en el artículo 12, fracciones I, III, V y VIII, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que a la letra dicen:

***SEGUNDO**. Para los efectos del presente Acuerdo se entenderá por:*

*II. Documento técnico unificado, el que integra la manifestación de impacto ambiental, en sus modalidades regional o particular, señaladas en los artículos 12 y 13 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el estudio técnico justificativo señalado en el artículo 121 del Reglamento*

*de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y cuyo contenido se describe en los artículos Sexto y Séptimo del presente Acuerdo.*

*IV. Trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, modalidad A: es el que integra en un solo procedimiento administrativo el trámite relativo a la autorización en materia de impacto ambiental para las obras o actividades descritas sólo en la fracción VII del artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el correspondiente a la autorización de cambio de uso de suelo forestal previsto en el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.*

***QUINTO.*** *Las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, resolverán:*

*I. El trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, en sus modalidades A y B, cuando los solicitantes sean particulares, y*

***SEXTO.*** *El documento técnico unificado correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A, contendrá la información indicada en los artículos 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 121 de su Reglamento, así como la señalada en el artículo 12, fracciones I, III, V y VIII, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental*

***SÉPTIMO.*** *El documento técnico unificado correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, modalidad B, contendrá la información que prevén los artículos 12 y 13 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, según corresponda, así como la indicada en el artículo 121, fracciones V, IX, X, XI, XIII y XIV, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.*

***OCTAVO.*** *El documento técnico unificado del trámite unificado de aprovechamiento forestal contendrá la información correspondiente a la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, prevista en el artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como la información relativa al programa de manejo forestal, en el nivel intermedio o avanzado, según corresponda, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 77 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su Reglamento y las disposiciones que de ellos se deriven.*

***NOVENO.*** *A la solicitud de trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, en sus modalidades A y B, se anexará:*
*I. Documento técnico unificado, en original impreso y en formato electrónico;*
*II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;*
*III. Resumen del contenido del documento técnico unificado, en formato electrónico;*
*IV. Copia de la constancia del pago de derechos correspondientes;*
*V. Cuando se trate de actividades altamente riesgosas, el estudio de riesgo correspondiente;*
*VI. Original o copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público que corresponda o del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. En ambos casos se anexará copia simple para su cotejo;*

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

*21 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 georreferenciados;*

*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.*

***ARTÍCULO 122.*** *La Secretaría resolverá las solicitudes de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, conforme a lo siguiente:*

*I. La autoridad revisará la solicitud y los documentos presentados y, en su caso, prevendrá al interesado dentro de los quince días hábiles siguientes para que complete la información faltante, la cual deberá presentarse dentro del término de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que surta efectos la notificación;*

*II. Transcurrido el plazo sin que se desahogue la prevención, se desechará el trámite;*

*III. La Secretaría enviará copia del expediente integrado al Consejo Estatal Forestal que corresponda, para que emita su opinión dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a su recepción;*

*IV. Transcurrido el plazo a que se refiere la fracción anterior, dentro de los cinco días hábiles siguientes, la Secretaría notificará al interesado de la visita técnica al predio objeto de la solicitud, misma que deberá efectuarse en un plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que surta efectos la notificación, y*

*V. Realizada la visita técnica, la Secretaría resolverá lo conducente dentro de los quince días hábiles siguientes. Transcurrido este plazo sin que la Secretaría resuelva la solicitud, se entenderá que la misma es en sentido negativo.*

***ARTÍCULO 123.** La Secretaría otorgará la autorización de cambio de uso del suelo en terreno forestal, una vez que el interesado haya realizado el depósito a que se refiere el artículo 118 de la Ley, por el monto económico de la compensación ambiental determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 124 del presente Reglamento.*

*El trámite será desechado en caso de que el interesado no acredite el depósito a que se refiere el párrafo anterior dentro de los treinta días hábiles siguientes a que surta efectos la notificación.*

*Una vez acreditado el depósito, la Secretaría expedirá la autorización correspondiente dentro de los diez días hábiles siguientes. Transcurrido este plazo sin que la Secretaría otorgue la autorización, ésta se entenderá concedida.*

***ARTÍCULO 124.** El monto económico de la compensación ambiental relativa al cambio de uso del suelo en terrenos forestales a que se refiere el artículo 118 de la Ley, será determinado por la Secretaría considerando lo siguiente:*

*Los costos de referencia para reforestación o restauración y su mantenimiento, que para tal efecto establezca la Comisión. Los costos de referencia y la metodología para su estimación serán publicados en el Diario Oficial de la Federación y podrán ser actualizados de forma anual, y*

*II. El nivel de equivalencia para la compensación ambiental, por unidad de superficie, de acuerdo con los criterios técnicos que establezca la Secretaría. Los niveles de equivalencia deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.*

*Los recursos que se obtengan por concepto de compensación ambiental serán destinados a actividades de reforestación o restauración y mantenimiento de los ecosistemas afectados, preferentemente en las entidades federativas en donde se haya autorizado el cambio de uso del suelo. Estas actividades serán realizadas por la Comisión.*

VI. Que mediante oficio número F.22.01.02/1896/17 de fecha 07 de septiembre 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 "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón" se vinculaba correctamente los ordenamientos territoriales estatales aplicables en materia ambiental.

VII. Que mediante oficio número F.22.01.02/1897/17 de fecha 07 de septiembre de 2017, esta Delegación Federal solicitó al C. Mario Calzada Mercado, Presidente Municipal de El Marqués, informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón" se vinculaba correctamente con los ordenamientos municipales aplicables vigentes en materia ambiental.

VIII. Que esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en fecha 07 de septiembre de 2017 y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 34 fracción I de la LGEEPA, puso a disposición del público mediante la Gaceta Ecológica No. 51 del año 2017 a través del portal electrónico, www.semarnat.gob.mx,

el listado de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación como trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A, listándose entre ellos los que corresponden a esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro.

IX. Que mediante escrito libre fechado el 07 de septiembre de 2017 y recibido en esta Delegación Federal el día 11 del mismo mes y año, la promovente, atento a lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, presentó la hoja del Periódico Local denominado "AM" de fecha 5 de septiembre de 2017, donde se muestra publicación del extracto del proyecto que nos ocupa, dentro del plazo señalado en el artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente antes citado.

X. Que mediante oficio número F.22.01.02/1958/17 de fecha 15 de septiembre de 2017, esta Delegación Federal, requirió a la promovente, información adicional del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo forestal ingresado a través del trámite unificado modalidad A, para el desarrollo del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón", con ubicación en el Municipio de El Marqués, 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 la letra a lo siguiente:

***Del dictamen jurídico:***

***Medio de presentación.***

*La petición elevada por la parte promovente fue formalizada mediante la presentación de entre otros, de los siguientes instrumentos:*

- *Formato "FF-SEMARNAT-031. Solicitud del trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A" suscrito por los Bernardo Eulogio Perera del Palacio y Sergio Urrea Zermeño, personas físicas quienes se ostentan como apoderado legal y autorizado para oír o recibir notificaciones, respectivamente de la persona moral denominada Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., la cual funge como promovente del proyecto que se lista a la letra en su punto 12 como "Desarrollo habitacional Nuevo Torreón", ubicado en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, solicitando el cambio de uso de suelo de una superficie de 21.83 hectáreas.*

*Documental antes listada de la cual se observa y por tanto habrá de ser cumplimentado lo siguiente:*

*Punto 8.- Representante legal. Se citó exclusivamente con dicho carácter al C. Bernardo Eulogio Perera del Palacio, sin embargo, de forma discordante, en el escrito libre de fecha 28 de julio del 2017 que también anexó a la causa en estudio, se señaló al C. Sergio Urrea Zermeño como apoderado legal de la sociedad que nos ocupa. Hecho lo anterior habrá de precisar y adecuarse el instrumento que corresponda listando a los antes mencionados con el carácter que habrán de detentar y en su caso acreditar.*

*Punto 9.- Persona autorizada para oír o recibir notificaciones. Se citó exclusivamente con dicho carácter al C. Sergio Urrea Zermeño, sin embargo, de forma discordante, en el escrito libre de fecha 28 de julio del 2017 que también anexó a la causa en estudio, el mismo fue señalado como apoderado legal de la sociedad que nos ocupa. En ese sentido habrá de precisarse y adecuarse el instrumento que corresponda listando a los antes mencionados con el carácter que habrán de detentar y en su caso acreditar.*

*Punto 15.- Datos y ubicación de predios o conjunto de predios. No se señaló, por tanto, habrá de ser requisitado.*

***De la acreditación de la formal existencia de la promovente y facultades de quienes se citan como sus apoderados legales.***

*Con el objeto de acreditar la formal constitución de la persona moral promovente, fue exhibida:*

- *Copia certificada del testimonio de la escritura pública número 12,191 de fecha 16 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Ramos Alatorre, Titular de la Notaría Pública No. 51 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, donde se hace constar la protocolización de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., celebrada en fecha 05 de diciembre de 2016, de la cual se desprende de su primer punto del orden del día la aprobación de la reforma integral de sus estatutos sociales. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guadalajara, Jalisco, bajo el folio mercantil electrónico 2016038580 de fecha 19 de enero de 2017.*

*Documental que sin embargo no se cierne como el acta constitutiva de la persona moral promovente denominada Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V. En el orden de lo planteado, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 15, 15-A y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, resulta indispensable se exhiba copia certificada o el original acompañado de copia simple para su cotejo del instrumento donde conste y se acredite la formal constitución y consecuente existencia de la sociedad hoy promovente.*

*Ahora bien, con la finalidad de acreditar la representación que ostentan detentar los CC. Bernardo Eulogio Perera del Palacio y Sergio Urrea Zermeño respecto de la promovente, se deberá tomar en consideración lo siguiente.*

*En el referido testimonio de la escritura pública número 12,191 de fecha 16 de diciembre de 2016, donde se hace constar la protocolización de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la sociedad denominada Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., celebrada en fecha 05 de diciembre de 2016; se desprende de su cuarto punto del orden del día inciso b), que dicha sociedad mercantil otorga un poder general para actos de administración, pleitos y cobranzas, entre otros, a favor de los CC. Bernardo Eulogio Perera del Palacio, Silvia Lorena Gómez Romero y Juan Jesús Domínguez González, con la limitación que se refiere exclusivamente al poder general para actos de administración, el cual debe ser ejercitado por dos de los tres miembros ya mencionados.*

*En ese orden de ideas es importante señalar que si bien el C. Bernardo Eulogio Perera del Palacio, cuenta con un poder general para actos de administración a este se adiciona la limitante de la cual se desprende de su cuarto punto del orden del día inciso b) del instrumento antes referido, en específico, para el poder que nos ocupa, se señala no podrá ejercitarlo de manera individual sino que tendrá que ser en forma conjunta por dos de los tres apoderados ya mencionados en el punto anterior, por lo cual, en el tenor de que los CC. Bernardo Eulogio Perera del Palacio y Sergio Urrea Zermeño pretendan actualizar de forma conjunta el trámite que hoy nos ocupa a nombre de Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., deberá acreditar el carácter con que comparece el segundo de ellos, toda vez que no exhibió mandato alguno en su favor; y que en todo caso ambos compareciente lo ejercen de forma conjunta en atención a las atribuciones bastantes que deberán acreditar, ello se desprende de la correcta interpretación del artículo 2554 del Código Civil, que establece tres distintas clases de poderes generales: para pleitos y cobranzas en su primer párrafo, para administración de bienes en el segundo y para actos de dominio en el tercero. Estos deberán quedar conferidos al mandatario las facultades de administración y para actos de dominio, pues para ello es necesario que dicho documento contenga expresamente tales facultades.*

*Por otra parte, se exhibió copia simple de los instrumentos siguientes:*

- *Credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral (IFE) mediante el a nombre del C. Bernardo Eulogio Perera del Palacio.*
- *Credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral (IFE) mediante el a nombre del C. Sergio Urrea Zermeño.*

*Documentales que sin conceder efectos para perfeccionar la personalidad que ostentan detentar al no acreditarse de forma fehaciente en la causa que nos ocupa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 15, 15-A y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, deberán exhibirse en original o copia certificada acompañado de copia simple para su cotejo.*

***De la propiedad, posesión o derecho que asiste a la promovente respecto del inmueble que nos ocupa para efecto de actualizar la presente petición.***

*Se exhibió y consta agregada en la causa que nos ocupa, copia certificada de la siguiente documental:*

- *Testimonio de la escritura pública número 32,736 de fecha 14 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Querétaro, Qro., donde se hace constar el contrato de fideicomiso número F/11467 celebrado por una parte, en primer lugar en carácter de Fideicomitente A y/o Fideicomisaria A la persona moral Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., representada por los CC. Mauricio Martínez Camarena, y Juan José Errejón Alfaro; en carácter de Fideicomitente B y/o Fideicomisaria B la persona moral Inmobiliaria Esal, S.A de C.V., representada por el C. Guillermo Estévez Alverde; en carácter de Fideicomisario C la persona moral denominada Reit International, S.A de C.V. representada por el C. Jorge Manuel Yarza Garrido; en calidad de administrador, poseedor o depositario del fideicomiso que nos ocupa la persona moral denominada Tierra y Armonía, S.A. de C.V., representada por los CC. Mauricio Martínez Camarena, y Juan José Errejón Alfaro; y como institución fiduciaria la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria. Documental a que se anexa el comprobante de inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en donde se hace constar la debida inscripción del instrumento antes listado en los folios inmobiliarios 00031533/0018, 00032489/0015, 00053088/0020, 00053248/0022, 00053249/ 0021 y 00053252/0021 de fecha 22 de febrero de 2017.*

*No obstante lo planteado y considerando las documentales antes aludidas, resulta necesario sea aclarado:*

*A razón de que en el formato oficial, así como correlativo Documento Técnico Unificado para cambio de uso de suelo forestal Modalidad A que nos ocupa, se hace referencia a una superficie de 21.83 has. ubicadas en San Isidro Miranda, Municipio de El Marqués, Qro., la promovente, a saber la persona moral Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., deberá acreditar la titularidad e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la superficie del predio que nos ocupa, debiendo exhibir a su favor título de propiedad en original o copia certificada acompañada de copia simple para su debido cotejo y compulsa, la documental donde acredite su titularidad como propietaria, la posesión o el derecho que le asiste para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, lo anterior atento a lo dispuesto por el artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. No pudiendo obviar que de acuerdo al testimonio de la escritura pública número 32,736 de fecha 14 de diciembre del año 2016, los predios en alusión se presumen objeto de aportación de la persona moral denominada Inmobiliaria Esal, S.A de C.V. En ese tenor habrá de hacer las aclaraciones correspondientes y en su caso las adecuaciones que resulten necesarias.*

*Cabe señalar en todo caso que si se pretende actualizar la causa que nos ocupa a través del contrato de fideicomiso número F/11467 que consta en el instrumento antes referenciado, sin conceder, se apuntala que la persona moral que se denomina Banco Interacciones, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Interacciones División Fiduciaria funge exclusivamente como la Fiduciaria en el mismo, no pudiéndose*

*pasar por alto que quien detente dicha figura es quien fungirá como la encargada del fideicomiso y en todo caso de los bienes que lo integran, es decir del patrimonio fideicomitido, a solicitud de un fideicomitente; precisión que se robustece de acuerdo a lo planteado en la cláusula cuarta del multicitado testimonio de la escritura pública número 32,736 de fecha 14 de diciembre del año 2016, que le cita como "propietario de los inmuebles". En el mismo tenor habrá de hacerse las adecuaciones de fondo y forma que correspondan a las documentales que se pretendas para accionar la presente causa, así como acreditarse los mandatos pertinentes para su representación legal.*

***Del pago de derechos.***

*Se bien se cuenta con original del recibo bancario de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales emitido por el Banco BBVA Bancomer a nombre de la empresa Mya Capital Proyecto 4, por la suma de $62,125.00 pesos, en fecha de 29 de agosto del 2017 esto 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 dispone el artículo número 194-H en su fracción II-b, que corresponde una cuota de $62,124.94 pesos. Habrá de apuntalarse que cualquier pago por concepto de derechos deberá guardar relación con el promovente, es así que deberá coincidente el nombre del efectuante de dicho pago para con el de quien comparece a actualizar la causa que nos ocupa, o contrario a ello acreditar de forma idónea el vínculo para el caso de discordancia entre dichas nomenclaturas, debiendo exhibir las documentales que acrediten en todo caso su dicho.*

XI. Que mediante oficio número SSMA/DPLA/1358/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 04 del mismo mes y año, 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 "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón", mismos que le fueron requeridos en el oficio número F.22.01.02/1896/17 de fecha 07 de septiembre de 2017, en el cual en su punto número 1 se señala que respecto del Ordenamiento Ecológico Regional del Estado, el proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro", así mismo, que respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de El Marqués, se encuentra dentro de la UGA No. 36 denominada "Zona Urbana de El Marqués", las dos UGAS con una política de uso urbano.

XII. Que mediante oficio número DDU/CEC/2738/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 06 de octubre de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués, remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón", mismos que le fueron requeridos en el oficio número F.22.01.02/1897/17 de fecha 07 de septiembre de 2017, en el cual dicha Dirección indicó que para estar en condiciones de emitir una opinión técnica, requería se le remitiera el cuadro correcto de construcción de coordenadas del proyecto en comento, en virtud de que el que contiene el Documento Técnico Unificado no forma el polígono solicitado para cambio de uso de suelo.

XIII. Que mediante oficio número F.22.01.02/2182/17 de fecha 18 de octubre de 2017, esta Delegación Federal de la SEMARNAT le dio a conocer a la promovente el oficio número DDU/CEC/2738/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017 citado en el párrafo anterior, para que en un plazo de 10 día hábiles contados a partir de que surtiera efectos su notificación, manifestara lo que a su derecho conviniera.

XIV. Que mediante oficio número F.22.01.02/2190/17 de fecha 19 de octubre de 2017, esta Delegación Federal de la SEMARNAT le dio a conocer a la promovente la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió en el oficio número SSMA/DPLA/1358/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, para que en un plazo de 10 día hábiles

contados a partir de que surtiera efectos su notificación, manifestara lo que a su derecho conviniera respecto de dicha opinión.

XV. Que mediante escrito libre de fecha 19 de octubre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 20 del mismo mes y año, la promovente, remitió la información faltante que le fue solicitada mediante oficio número F.22.01.02/1958/16 de fecha 15 de septiembre de 2017, la cual cumplió con lo requerido, y de la cual que se desprende como promovente a la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467, representada por el C. Arturo Ceballos Molina.

XVI. Que mediante oficio número F.22.01.02/2283/17, de fecha 31 de octubre de 2017, notificado el día 03 de noviembre del mismo año, esta Delegación Federal solicitó al MVZ. Tonatiuh Cervantes Curiel, en su carácter de Secretario de Desarrollo Agropecuario y Presidente Suplente del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, la opinión técnica del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, respecto de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"**, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro; a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y a la fracción III del artículo 122 de su Reglamento.

XVII. Que mediante escrito libre de fecha 03 de noviembre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, la promovente, remitió el cuadro correcto de coordenadas de los polígonos de cambio de uso de suelo del presente proyecto, información que le fue solicitada mediante oficio número F.22.01.02/2182/17 de fecha 18 de octubre de 2017, respecto de la señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués en el oficio número DDU/CEC/2738/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017.

XVIII. Que mediante escrito libre de fecha 03 de noviembre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, la promovente, remitió la información que le fue solicitada mediante oficio número F.22.01.02/2190/17 de fecha 19 de octubre de 2017, respecto de la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió en el oficio número SSMA/DPLA/1358/2017 de fecha 03 de octubre de 2017.

XIX. Que mediante oficio número F.22.01.02/2378/17 de fecha 13 de noviembre de 2017, notificado el día 16 de noviembre de 2017, esta Delegación Federal remitió a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el pronunciamiento que el promovente del proyecto "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón" realizó respecto de su opinión emitida en el oficio SSMA/DPLA/1358/2017 de fecha 03 de octubre de 2017, para su conocimiento y observaciones de ser el caso, del cual ya no se recibió en esta Delegación Federal, manifestación alguna por parte de dicha Secretaría.

XX. Que mediante oficio número F.22.01.02/2380/17 de fecha 13 de noviembre de 2017, notificado el día 17 de noviembre de 2017, esta Delegación Federal remitió al Municipio de El Marqués, el escrito libre mediante el cual el promovente integró el cuadro correcto de coordenadas de los polígonos de cambio de uso de suelo del proyecto "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón", para su conocimiento y observaciones de ser el caso.

XXI. Que mediante oficio número F.22.01.02/2448/17 de fecha 23 de noviembre de 2017, notificado al promovente el día 24 de noviembre de 2017, esta Delegación Federal hizo del conocimiento a la promovente, la visita de verificación técnica de campo en el predio en donde se pretende desarrollar el proyecto denominado **"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"**, misma que fue desahogada el día 24 de noviembre de 2017, en la cual se verificó lo siguiente:

1. *Que la superficie, ubicación geográfica y vegetación forestal que se afectará corresponda con lo manifestado en el Documento Técnico Unificado (DTU), en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.*

2. *Que las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), correspondan con las manifestadas en el Documento Técnico Unificado presentadas para el proyecto. De lo anterior, verificar al menos cuatro vértices del polígono solicitado para 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 del 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 éstas.*

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 Documento Técnico Unificado.*

*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 de los siguientes sitios de muestreo:*

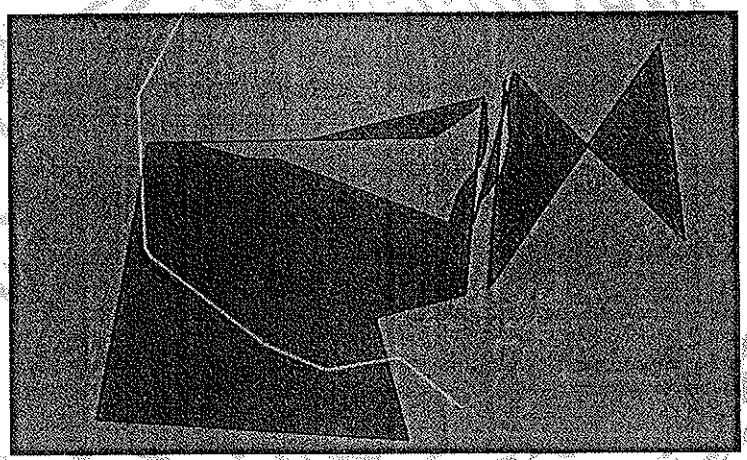
| MICROCUENCA | | |
|---|---|---|
| SITIO | X | Y |
| 2 | 362389 | 2270801 |
| 6 | 368571 | 2270631 |
| | | |
| PREDIO | | |
| 6 | 363002 | 2273986 |
| 17 | 362631 | 2273646 |

XXII. 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 24 de noviembre de 2017 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

**Del informe de la Visita Técnica**

*1. Que la superficie, ubicación geográfica y vegetación forestal que se afectará corresponda con lo manifestado en el Documento Técnico Unificado (DTU), en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.*

*Hechos u omisiones: no fue posible verificar la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales ya que los cuadros de coordenadas UTM no presentan una secuencia lógica, tal y como se observa en la siguiente figura:* ----------



*Por lo anterior, deberá presentar los cuadros de coordenadas UTM en un orden lógico tal que se puedan constituir correctamente los polígonos de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y estar en condiciones de verificar la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.* ----------

*La ubicación del predio motivo del proyecto que nos ocupa es la correcta y la vegetación que se pretende afectar corresponde a selva baja caducifolia.* ----------

*2. Que las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), correspondan con las manifestadas en el Documento Técnico Unificado presentadas para el proyecto. De lo anterior, verificar al menos cuatro vértices del polígono solicitado para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.*

*Hechos u omisiones: se verificaron los vértices del polígono forestal solicitado para cambio de uso de suelo en terrenos forestales y como se indicó en el punto número 1, el orden de los vértices no es correcto por lo que deberá presentar los cuadros de coordenadas UTM de los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo en terrenos forestales en un orden lógico tal que se puedan constituir correctamente* ----------

*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.*

*Hechos u omisiones: durante la presente visita de verificación técnica de campo, no se observó la remoción de vegetación forestal, que haya implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en el polígono sujeto a CUSTF. ----------*

*4. Que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas por el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, correspondan con la estimación que se presenta en el estudio técnico justificativo.*

*Hechos u omisiones: se verificaron, cuantificaron y se tomaron los datos dasométricos de los individuos arbóreos en los sitios de muestreo solicitados para verificar dentro del polígono de cambio de uso de suelo en terrenos forestales; para estimar los volúmenes por especie de las materias primas forestales se utilizó la misma metodología plasmada en el Apartado VI del Documento Técnico Unificado, y de acuerdo a los datos tomados en campo se obtuvo lo siguiente: ----------*

| NO. | NOMBRE COMUN | NOMBRE CIENTIFICO | SITIO 2 | | SITIO 5 | | VOLUMEN ETJ | VOLUMEN VISITA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | EJEMPLARES ETJ | EJEMPLARES VISITA | EJEMPLARES ETJ | EJEMPLARES VISITA | | |
| 1 | Huizache | Acacia farnesiana | 14 | 14 | 4 | 4 | 0.008 | 0.008 |
| 2 | Huizache chino | Acacia schaffneri | 3 | 3 | 4 | 4 | 0.313 | 0.222 |
| 3 | Garambullo | Myrtillocactus geometrizans | 2 | 2 | 6 | 6 | 0.303 | 0.303 |
| 4 | Nopal | Opuntia streptacantha | 24 | 24 | 12 | 12 | 0.631 | 0.724 |
| 5 | Mezquite | Prosopis laevigata | 7 | 7 | 58 | 58 | 0.567 | 0.567 |
| 6 | Palo xixote | Bursera fagaroides | 2 | 2 | 3 | 3 | 0.009 | 0.009 |
| 7 | Nopal | Opuntia megacantha | | | | | 0.000 | 0.000 |
| 8 | Palo dulce | Eysenhardtia polystachya | 2 | 2 | | | 0.010 | 0.016 |
| 9 | Acebuche | Forestiera phillyreoides | | | 1 | 1 | 0.007 | 0.007 |
| | | | | | | TOTAL | 1.849 | 1.857 |

*Con lo anterior, se concluye que la estimación presentada en el estudio técnico justificativo si corresponde a lo observado en campo. ----------*

*5. Que no se afecten cuerpos de agua permanentes y recursos asociados por la ejecución del proyecto distintos a los manifestado en el Documento Técnico Unificado, en caso contrario informar el nombre y la ubicación de éstos.*

*Hechos u omisiones: durante el recorrido realizado por el predio y los polígonos sujeto a cambio de uso de suelo, no se observaron cuerpos de agua permanentes ni recursos asociados distintos a los que fueron manifestados en el Documento Técnico Unificado. ----------*

*6. Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto correspondan a los manifestados en el Documento Técnico Unificado, si hubiera incongruencias, manifestar lo necesario.*

*Hechos u omisiones: una vez habiendo realizado el recorrido en el área del proyecto y por el polígono sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, habiendo revisado la información del Apartado correspondiente del DTU relativo a los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación del proyecto, se observa que los servicios ambientales descritos en el ETJ son correctos. ----------*

*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.*

*Hechos u omisiones: de acuerdo a las condiciones que se presentan en la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se observa que el estado de conservación de la vegetación de tipo selva baja caducifolia que sustenta el mismo, corresponde a vegetación primaria en proceso de degradación. ----------*

*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.*

*Hechos u omisiones: durante el recorrido por la superficie donde se pretende implementar el presente proyecto y por el polígono sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se observó que en este momento no se encuentra afectado por incendio forestal.----------*

*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 éstas.*

*Hechos u omisiones: durante el recorrido por el área requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no se observaron otras especies de flora que no se hayan reportado en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria. ----------*

*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 Documento Técnico Unificado, reportar el nombre común y científico de éstas.*

*Hechos u omisiones: durante el recorrido por el polígono sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales y en la verificación de la flora en los sitios de muestreo, no se observaron especies de flora y fauna silvestres bajo alguna categoría de riesgo clasificadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 distintas a las que fueron reportadas en el Documento Técnico Unificado. ----------*

*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.*

*Hechos u omisiones: de conformidad con lo analizado en el Documento Técnico Unificado y de acuerdo con lo observado en la presente visita de campo, se puede concluir que las medidas de prevención y de mitigación propuestas para el presente proyecto y las cuales se contemplan en el DTU, son las adecuadas, siempre y cuando se implementen en tiempo y forma como fueron propuestas en el Documento Técnico Unificado, por lo cual el promovente deberá ratificar el cumplimiento de las mismas y de que tiene conocimiento pleno de cada una de ellas.*

*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.*

*Hechos u omisiones: en este momento no existen tierras frágiles en la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales en virtud de que se encuentra cubierta por vegetación forestal y tomando en cuenta la correcta implementación de las medidas preventivas y de mitigación no se tendrían por qué generar las mismas.----*

*13. Si el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas en el Documento Técnico Unificado.*

*Hechos u omisiones: el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente tomando en cuenta la correcta implementación de las medidas de prevención y de mitigación propuestas en el Documento Técnico Unificado, que el proyecto se implemente de acuerdo a la calendarización presentada, al plazo solicitado, y a la ejecución en tiempo y forma de todas aquellas obras y actividades planteadas por el promovente. ----------*

*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 de los siguientes sitios de muestreo:*

| MICROCUENCA | | |
|---|---|---|
| SITIO | X | Y |
| 2 | 362389 | 2270801 |
| 6 | 368571 | 2270631 |

| PREDIO | | |
|---|---|---|
| SITIO | X | Y |
| 6 | 363002 | 2273986 |
| 17 | 362631 | 2273646 |

*Hechos u omisiones: se procedió a verificar los sitios de muestreo antes citados, para lo cual se empleó la metodología utilizada por el prestador de los servicios técnicos forestales en los Apartados IV y V del DTU, obteniendo los siguientes resultados:* ----------

## *MICROCUENCA*

| ESTRATO HERBÁCEO | MICROCUENCA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 2 | | SITIO 6 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Malvastrum bicuspidatum | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Calliandra capillata | 5 | 4 | 0 | 0 |
| Tetramerium nervosum | 0 | 0 | 5 | 4 |
| Ipomoea indica | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hechtia podantha | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plumbago pulchella | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Croton ciliatoglandulifer | 6 | 8 | 5 | 6 |
| Loeselia coerulea | 5 | 6 | 0 | 0 |
| Nicsolia pringlei | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cylindropuntia imbricata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lantana hirta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aldama dentata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tillandsia brachycaulos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mammillaria magnimamma | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Opuntia pubescens | 1 | 2 | 3 | 3 |
| Cheilanthes bonariensis | 8 | 10 | 9 | 12 |
| Jatropha dioica | 0 | 0 | 12 | 11 |
| Calliandra eriophylla | 6 | 8 | 11 | 10 |
| Nyctocereus serpentinus | 2 | 2 | 9 | 9 |

| ESTRATO ARBUSTIVO | MICROCUENCA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 2 | | SITIO 6 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Opuntia robusta | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Verbesina serrata | 7 | 8 | 1 | 2 |
| Zaluzania augusta | 5 | 7 | 0 | 0 |
| Iresine schaffneri | 1 | 2 | 0 | 0 |
| Ambrosia cordifolia | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Agave salmiana | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Baccharis salicifolia | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Karwinskia humboldtiana | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Mimosa aculeaticarpa | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Colubrina triflora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anisacanthus quadrifidus | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celtis pallida | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cissus verticillata | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Acacia farnesiana | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bernardia mexicana | 1 | 1 | 7 | 6 |
| Forestiera phillyreoides | 3 | 3 | 4 | 4 |

| ESTRATO ARBÓREO | MICROCUENCA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 2 | | SITIO 6 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Condalia mexicana | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Erythrina coralloides | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Eysenhardtia polystachya | 8 | 8 | 0 | 0 |
| Bursera palmeri | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Celtis caudata | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Bursera fagaroides | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Opuntia tomentosa | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Acacia schaffneri | 6 | 6 | 0 | 0 |
| Myrtillocactus geometrizans | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Opuntia streptacantha | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Senna polyantha | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ceiba aesculifolia | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ipomoea murucoides | 0 | 0 | 4 | 4 |
| Prosopis laevigata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opuntia megacantha | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pachycereus marginatus | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lysiloma microphylla | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stenocereus queretaroensis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acacia pennatula | 0 | 0 | 0 | 0 |

***PREDIO***

| ESTRATO ARBÓREO | PREDIO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 6 | | SITIO 17 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Eysenhardtia polystachya | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Prosopis laevigata | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Myrtillocactus geometrizans | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Stenocereus queretaroensis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bursera palmeri | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bursera fagaroides | 3 | 3 | 4 | 4 |
| Forestiera phillyreoides | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Ipomoea murucoides | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Erythrina coralloides | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Senna polyantha | 1 | 1 | 2 | 2 |

| ESTRATO ARBUSTIVO | PREDIO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 6 | | SITIO 17 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Acacia farnesiana | 4 | 4 | 1 | 1 |
| Karwinskia humboldtiana | 0 | 0 | 6 | 7 |
| Condalia mexicana | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Opuntia streptacantha | 5 | 2 | 0 | 0 |
| Mimosa aculeaticarpa | 7 | 6 | 9 | 11 |
| Verbesina serrata | 9 | 6 | 5 | 5 |
| Cylindropuntia imbricata | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Ricinus communis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anisacanthus quadrifidus | 0 | 0 | 8 | 7 |

| ESTRATO HERBÁCEO | PREDIO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 6 | | SITIO 17 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| [illegible] | 0 | 0 | 0 | 0 |
| [illegible] | 0 | 0 | 0 | 0 |
| [illegible] | 0 | 0 | 0 | 0 |
| [illegible] | 0 | 0 | 1 | 1 |

XXIII. Que mediante oficio CNF/GEQ/1210/2017 de fecha 11 de diciembre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 20 de diciembre de 2017, el Consejo Estatal Forestal envío la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado ***"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"***, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, emitida en el Acta de la Décima Reunión Ordinaria de dicho Consejo del 07 de diciembre de 2017, de la cual se desprende lo siguiente:

*3.1 Proyecto DTU Denominado: "DESARROLLO HABITACIONAL NUEVO TORREÓN" con pretendida ubicación en el municipio de El Marqués, Qro.*

*ACUERDO 3.1. El Consejo emite opinión favorable porque se acreditan los criterios de excepcionalidad condicionado a.*

*Que presente ante la SEMARNAT, la validación por parte de la CONAGUA de la actualización del estudio hidrológico y del proyecto de delimitación de zona federal y que dicha superficie se encuentra excluida del cambio de uso de suelo.*

*La CEA señala que el proyecto vecino (Ciudad Maderas) no cuenta con factibilidad de agua y este proyecto si la tiene.*

XXIV. Que mediante oficio No. F.22.01.02.01/0104/18 de fecha 22 de enero de 2018, notificado al promovente el día 07 de febrero de 2018, esta Delegación Federal le solicitó a la promovente la siguiente información de calidad de datos:

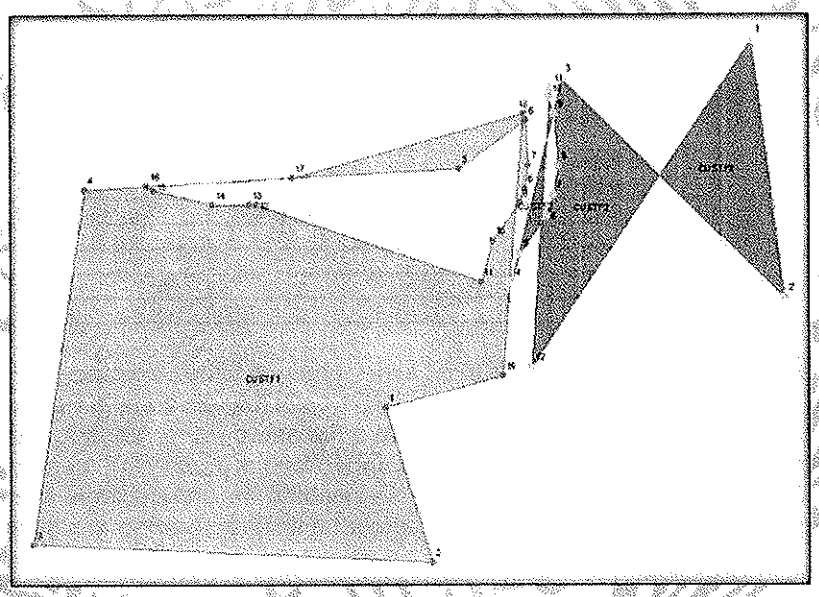
***A. Del Documento Técnico Unificado (DTU):***

***Apartado II. Usos que se pretendan dar al terreno.***

- *Presentar en su programa de trabajo, las etapas y los tiempos de las medidas de prevención y de mitigación propuestas para los recursos flora, fauna, suelo y agua de forma desglosada e individual, ya que las presenta de forma general.*

***Apartado III. Ubicación y superficie del predio o conjunto de predios y delimitación de la porción en donde se pretenda realizar el cambio de usos de suelo a través de planos georreferenciados.***

- *Presentar el cuadro de coordenadas UTM del o los polígonos de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF) en orden lógico tal, que se formen correctamente, ya que los presentados no construyen dichos polígonos de manera adecuada y no es posible verificar su superficie, tal y como se aprecia en la siguiente figura:*



- *Presentar los planos y/o mapas, donde se localice en forma georreferenciada, únicamente el o los polígonos forestales sujetos a cambio de uso de suelo, a una escala adecuada (mayor o igual que 1:50,000) que permita una correcta interpretación del mismo y que ilustre la descripción que se formule textualmente y en los cuales se señalen, los vértices de las coordenadas UTM que los conforman.*
- *Indicar en este apartado el nombre de la región hidrológico (RH), cuenca, sub-cuenca o microcuenca donde se ubica el proyecto.*
- *Incluir un mapa georreferenciado, donde se localicen el o los polígonos sujetos a cambio de uso del suelo en terrenos forestales, ubicados en el contexto de la cuenca, sub-cuenca o microcuenca, a una escala adecuada (mayo o igual que 1: 50,000) que permita una correcta interpretación del mismo y que ilustre la descripción que se formula textualmente.*

***Apartado IV**, que se refiere a la **descripción de los elementos físicos y biológicos de la Cuenca Hidrológico-forestal en donde se ubique el predio:***

***Vegetación.***

- *Señalar la bibliografía en la que se sustentó la metodología de muestreo utilizada para el muestreo de flora en la microcuenca.*
- *La definición de la confiabilidad del muestreo deberá basarse en un análisis de curvas de acumulación de especies que ofrezcan argumentos para poder determinar la validez del muestreo.*

***Fauna.***

- *Sustentar la metodología de muestreo utilizada para la fauna en literatura especializada, por lo que se le requiere citar la bibliografía de la metodología utilizada.*
- *Identificar las áreas de importancia en su unidad de análisis como son: corredores biológicos (cañadas, cauces de corrientes superficiales, entre otras), sitios de congregación de especies de fauna (lagos, represas, áreas de alimentación, entre otras) y áreas dedicadas a la conservación (áreas naturales protegidas, unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, áreas de importancia ecológica, entre otras) y su ubicación con respecto a la superficie para la cual se solicita el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.*
- *Para cada especie de fauna registrada, deberá señalar los siguientes criterios de caracterización:*
  *- **Estacionalidad de las especies.** El periodo en que se encuentran presentes las especies en una determinada área, definida en cuatro categorías: residentes, visitantes invernales, migratorias o transitorias.*
  *- **Abundancia.** Se clasifica en cinco categorías: abundante (especie fácilmente detectable en grandes números), común (especies observadas en números bajos y en grupos pequeños), poco común (especie en la que se observaron pocos individuos), rara (especie poco observada) y ocasional (escasamente observada).*
  *- **Sociabilidad.** Se refiere al tipo de organización social de las especies. Comprende tres categorías: solitario (cuando sólo se observa un individuo), pareja (hembra y macho sea en época reproductiva o no) y gregaria (conformación de grupos de tres o más individuos).*
  *- **Alimentación.** Para este caso se asignan categorías de acuerdo con el tipo de alimento que consumen, dependiendo de la disponibilidad de los recursos alimenticios. Se pueden identificar las siguientes categorías: herbívoro (especies que se alimentan principalmente de material vegetal como pastos, hojas, ramas, entre otros ), carnívoro (especies que se alimentar de vertebrados a los que capturan vivos), carroñero (especies que se alimentan de material animal en descomposición), frugívoro (especies que consumen principalmente frutos), granívoro (se alimentan de semillas principalmente), insectívoro (especies que el consumo de insectos es la base de su alimentación), nectarívoro (cuando el néctar es la principal fuente de alimentación), invertebrado (cuando pequeños invertebrados forman la base de su alimentación) y omnívoro (especies que consumen distintos recursos como semillas, insectos, vertebrados, frutos, hojas, entre otros).*
  *- **Hábitat.** Se define como el ambiente donde la especie se desarrolla, el cual puede variar regionalmente dependiendo de las necesidades de los individuos de la especie.*
  *- **Distribución vertical.** Se basa en el estrato de la vegetación donde se desarrollan los individuos de la especie.*

***Apartado V**, 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.***

- *Presentar el resultado de la estimación de la erosión hídrica potencial, de la erosión hídrica actual, de la erosión eólica y de la erosión total en la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, ya que solo presento los resultados en toneladas por hectárea por año.*

***Hidrología.***

- *Presentar los cuadros de coordenadas de los límites de la zona federal del cauce que cruza por la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, mismas que deberán estar validadas por la Comisión Nacional del Agua y representarlas en un mapa georreferenciado de forma tal que se observe que la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales no ocupa dicha zona federal.*

***Vegetación.***

- *La metodología de muestreo utilizada deberá de ser acorde a las características de homogeneidad o heterogeneidad del ecosistema que se verá afectado, por lo cual deberá estar sustentada en literatura especializada, por lo que se requiere indique la bibliografía en la que se sustenta.*
- *Deberá presentar el análisis estadístico que justifique el diseño y tamaño de la muestra o esfuerzo de muestreo, en cuanto a la representatividad de la muestra, las características tipo de vegetación. Asimismo, el tamaño de muestra debe tener niveles de confianza no menores al 95%. Para ello, se debe indicar la intensidad de muestreo, tamaño de la muestra, número de sitios de muestreo y su distribución en el área de estudio. La definición de la confiabilidad del muestreo deberá basarse en un análisis de curvas de acumulación de especies que ofrezcan argumentos para poder determinar la validez del muestreo. Incluir mapas donde se identifiquen y se observen las áreas muestreadas.*

***Fauna.***

- *Sustentar la metodología de muestreo utilizada para la fauna en literatura especializada, por lo que se le requiere citar la bibliografía de la metodología utilizada.*
- *Para cada especie de fauna registrada, deberá señalar los siguientes criterios de caracterización:*
  *- **Estacionalidad de las especies.** El período en que se encuentran presentes las especies en una determinada área, definida en cuatro categorías: residentes, visitantes invernales, migratorias o transitorias.*
  *- **Abundancia.** Se clasifica en cinco categorías: abundante (especie fácilmente detectable en grandes números), común (especies observadas en números bajos y en grupos pequeños), poco común (especie en la que se observaron pocos individuos), rara (especie poco observada) y ocasional (escasamente observada).*
  *- **Sociabilidad.** Se refiere al tipo de organización social de las especies. Comprende tres categorías: solitario (cuando sólo se observa un individuo), pareja (hembra y macho sea en época reproductiva o no) y gregaria (conformación de grupos de tres o más individuos).*
  *- **Alimentación.** Para este caso se asignan categorías de acuerdo con el tipo de alimento que consumen, dependiendo de la disponibilidad de los recursos alimenticios. Se pueden identificar las siguientes categorías: herbívoro (especies que se alimentan principalmente de material vegetal como pastos, hojas, ramas, entre otros ), carnívoro (especies que se alimentar de vertebrados a los que capturan vivos), carroñero (especies que se alimentan de material animal en descomposición), frugívoro (especies que consumen principalmente frutos), granívoro (se alimentan de semillas principalmente), insectívoro (especies que el consumo de insectos es la base de su alimentación), nectarívoro (cuando el néctar es la principal fuente de alimentación), invertebrado (cuando pequeños invertebrados forman la base de su alimentación) y omnívoro (especies que consumen distintos recursos como semillas, insectos, vertebrados, frutos, hojas, entre otros).*
  *- **Hábitat.** Se define como el ambiente donde la especie se desarrolla, el cual puede variar regionalmente dependiendo de las necesidades de los individuos de la especie.*
  *- **Distribución vertical.** Se basa en el estrato de la vegetación donde se desarrollan los individuos de la especie.*

***Apartado VII**, que se refiere al **plazo y forma de ejecución del cambio de uso de suelo**:*

- *Incluir en su programa de trabajo de forma calendarizada la rehabilitación de los bordos para el recurso agua y aquellas relacionadas con los recursos flora, fauna, suelo y agua.*
- *Supervisión técnica. Señalar y describir las actividades que se deberán implementar, con el objeto de verificar que las acciones a desarrollar se realicen conforme a lo establecido en el estudio técnico justificativo.*

***Apartado X**, 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**:*

- *Con base en las observaciones y correcciones solicitadas en los apartados anteriores y en las modificaciones al DTU que tendrá que realizar, deberá replantear y actualizar las medidas de prevención y mitigación propuestas para los recursos flora, fauna, agua y suelo que así se requieran.*
- *Presentar a una escala visible, el plano de ubicación de las obras propuestas para el control de escurrimientos en donde se incluya el cuadro de coordenadas UTM.*

***Apartado IX**, de los **servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso de suelo propuesto:***

- *Definir cuánto y cómo se verán afectados los servicios ambientales que proporciona el ecosistema por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, atendiendo lo señalado en el artículo 7 fracción XXXIX de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.*
- *Para aquellos servicios ambientales que puedan ser valorados de manera cuantitativa como la captación de agua, bióxido de carbono, retención de suelo y generación de oxígeno, se deberá presentar la memoria de cálculo por la cual se determinó su cuantificación, con la o las metodologías más apropiadas para tal fin.*

***Apartado XII, de la justificación técnica, económica y social que motive a la autorización excepcional del cambio de uso de suelo.***

- *Una vez realizadas las correcciones correspondientes solicitadas en los diferentes apartados del presente documento y con base a las observaciones aquí desahogadas, se deberá adecuar la información de este capítulo, para lo cual deberá tener presente que una parte fundamental de este apartado es el análisis exhaustivo de los capítulos del DTU, que motiven la autorización excepcional del cambio de uso de suelo en terrenos forestales.*
- *Los usos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Deberá realizar un análisis detallado de los beneficios sociales que traería consigo la implementación del proyecto para su área de influencia, e incluir un análisis comparativo, en términos económico-financieros y unidades monetarias, que demuestre que este será más productivo a largo plazo con respecto al uso actual del predio en cuestión. Deberá tomar en cuenta los valores de uso que actualmente se tienen en la superficie solicitada para cambio de uso de suelo de tal manera que se puedan comparar con el beneficio que traerá la implementación del proyecto.*

***B. De la opinión del Consejo Forestal del Estado de Querétaro:***

*3.1. Proyecto DTU denominado "DESARROLLO HABITACIONAL NUEVO TORREÓN", con pretendida ubicación en el municipio de El Marqués, Qro.*

*ACUERDO 3.1 El Consejo emite opinión favorable porque se acreditan los criterios de excepcionalidad condicionado a:*

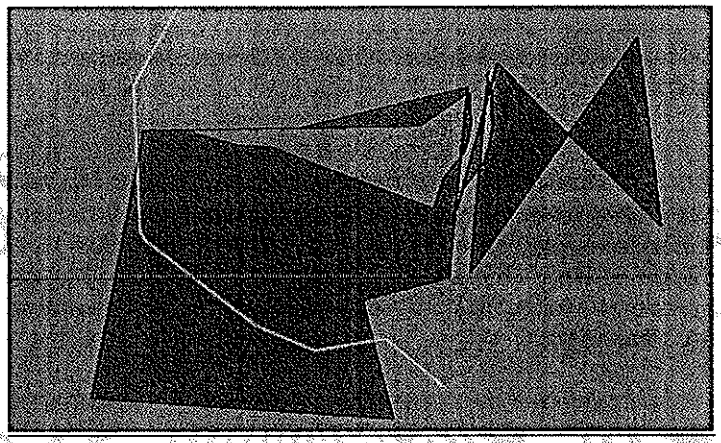
*Que presente ante la SEMARNAT, la validación por parte de la CONAGUA, de la actualización del proyecto del estudio hidrológico y del proyecto de delimitación de la zona federal y que dicha superficie se encuentre excluida del cambio de uso d suelo.*

*La CEA señala que el proyecto vecino (Ciudad Maderas) no cuenta con factibilidad de agua y este proyecto si tiene.*

***C. De la visita de campo.***

*1. Que la superficie, ubicación geográfica y vegetación forestal que se afectará corresponda con lo manifestado en el Documento Técnico Unificado (DTU), en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.*

*Hechos u omisiones: no fue posible verificar la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales ya que los cuadros de coordenadas UTM no presentan una secuencia lógica, tal y como se observa en la siguiente figura: ----------*



*Por lo anterior, deberá presentar los cuadros de coordenadas UTM en un orden lógico tal que se puedan constituir correctamente los polígonos de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y estar en condiciones de verificar la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales. -----*

*La ubicación del predio motivo del proyecto que nos ocupa es la correcta y la vegetación que se pretende afectar corresponde a selva baja caducifolia. ----------*

*2. Que las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), correspondan con las manifestadas en el Documento Técnico Unificado presentadas para el proyecto. De lo anterior, verificar al menos cuatro vértices del polígono solicitado para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.*

*Hechos u omisiones: se verificaron los vértices del polígono forestal solicitado para cambio de uso de suelo en terrenos forestales y como se indicó en el punto número 1, el orden de los vértices no es correcto por lo que deberá presentar los cuadros de coordenadas UTM de los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo en terrenos forestales en un orden lógico tal que se puedan constituir correctamente ---*

*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.*

*Hechos u omisiones: de acuerdo a las condiciones que se presentan en la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se observa que el estado de conservación de la vegetación de tipo selva baja caducifolia que sustenta el mismo, corresponde a vegetación primaria en proceso de degradación.*

*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.*

*Hechos u omisiones: de conformidad con lo analizado en el Documento Técnico Unificado y de acuerdo con lo observado en la presente visita de campo, se puede concluir que las medidas de prevención y de mitigación propuestas para el presente proyecto y las cuales se contemplan en el DTU, son las adecuadas, siempre y cuando se implementen en tiempo y forma como fueron propuestas en el Documento Técnico Unificado, por lo cual el promovente deberá ratificar el cumplimiento de las mismas y de que tiene conocimiento pleno de cada una de ellas. ----------*

*13. Si el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas en el Documento Técnico Unificado.*

*Hechos u omisiones: el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente tomando en cuenta la correcta implementación de las medidas de prevención y de mitigación propuestas en el Documento Técnico Unificado, que el proyecto se implemente de acuerdo a la calendarización presentada, al plazo solicitado, y a la ejecución en tiempo y forma de todas aquellas obras y actividades planteadas por el promovente.*

*13. 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 de los siguientes sitios de muestreo:*

| MICROCUENCA | | |
|---|---|---|
| SITIO | X | Y |
| 2 | 362389 | 2270801 |
| 6 | 368571 | 2270631 |

| PREDIO | | |
|---|---|---|
| SITIO | X | Y |
| 6 | 363002 | 2273986 |
| 17 | 362631 | 2273646 |

*Hechos u omisiones: se procedió a verificar los sitios de muestreo antes citados, para lo cual se empleó la metodología utilizada por el prestador de los servicios técnicos forestales en los Apartados IV y V del DTU, obteniendo los siguientes resultados: ----------*

| ESTRATO HERBÁCEO | MICROCUENCA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 2 | | SITIO 6 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Malvastrum bicuspidatum | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Calliandra capillata | 3 | 4 | 0 | 0 |
| Tetramerium nervosum | 0 | 0 | 5 | 4 |
| Ipomoea indica | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hechtia podantha | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Plumbago pulchella | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Croton ciliatoglandulifer | 6 | 8 | 5 | 6 |
| Loeselia coerulea | 5 | 6 | 0 | 0 |
| Nissolia pringlei | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cylindropuntia imbricata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lantana hirta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aldama dentata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tillandsia brachycaulos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mammillaria magnimamma | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Opuntia pubescens | 1 | 2 | 3 | 3 |
| Cheilanthes bonariensis | 8 | 10 | 9 | 12 |
| Jatropha dioica | 0 | 0 | 12 | 11 |
| Calliandra eriophylla | 6 | 8 | 11 | 10 |
| Nyctocereus serpentinus | 2 | 2 | 9 | 9 |

| ESTRATO ARBUSTIVO | MICROCUENCA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 2 | | SITIO 6 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Opuntia robusta | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Verbesina serrata | 7 | 8 | 1 | 2 |
| Zaluzania augusta | 5 | 7 | 0 | 0 |
| Iresine schaffneri | 1 | 2 | 0 | 0 |
| Ambrosia cordifolia | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Agave salmiana | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Baccharis salicifolia | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Karwinskia humboldtiana | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Mimosa aculeaticarpa | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Colubrina triflora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anisacanthus quadrifidus | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celtis pallida | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cissus verticillata | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Acacia farnesiana | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bernardia mexicana | 1 | 1 | 7 | 6 |
| Forestiera phillyreoides | 3 | 3 | 4 | 4 |

| ESTRATO ARBÓREO | MICROCUENCA | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 2 | | SITIO 6 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Condalia mexicana | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Erythrina coralloides | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Eysenhardtia polystachya | 8 | 8 | 0 | 0 |
| Bursera palmeri | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Celtis caudata | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Bursera fagaroides | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Opuntia tomentosa | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Acacia schaffneri | 6 | 6 | 0 | 0 |
| Myrtillocactus geometrizans | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Opuntia streptacantha | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Senna polyantha | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ceiba aesculifolia | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ipomoea murucoides | 0 | 0 | 4 | 4 |
| Prosopis laevigata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Opuntia megacantha | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pachycereus marginatus | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lysiloma microphylla | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stenocereus queretaroensis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acacia pennatula | 0 | 0 | 0 | 0 |

| ESTRATO ARBÓREO | PREDIO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 6 | | SITIO 17 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Eysenhardtia polystachya | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Prosopis laevigata | 5 | 3 | 0 | 0 |
| Myrtillocactus geometrizans | 0 | 0 | 3 | 3 |
| Stenocereus queretaroensis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bursera palmeri | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bursera fagaroides | 3 | 3 | 4 | 4 |
| Forestiera phillyreoides | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Ipomoea murucoides | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Erythrina coralloides | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Senna polyantha | 1 | 1 | 2 | 2 |

| ESTRATO ARBUSTIVO | PREDIO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 6 | | SITIO 17 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| Acacia farnesiana | 4 | 4 | 1 | 1 |
| Karwinskia humboldtiana | 0 | 0 | 6 | 7 |
| Condalia mexicana | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Opuntia streptacantha | 5 | 2 | 0 | 0 |
| Mimosa aculeaticarpa | 7 | 6 | 9 | 11 |
| Verbesina serrata | 5 | 6 | 5 | 5 |
| Cylindropuntia imbricata | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Ricinus communis | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anisacanthus quadrifidus | 0 | 0 | 8 | 7 |

| ESTRATO HERBÁCEO | PREDIO | | | |
|---|---|---|---|---|
| | SITIO 6 | | SITIO 17 | |
| Nombre Científico | ETJ | SEMARNAT | ETJ | SEMARNAT |
| [illegible] | 0 | 0 | 0 | 0 |
| [illegible] | 0 | 0 | 0 | 0 |
| [illegible] | 0 | 0 | 0 | 0 |
| [illegible] | 0 | 0 | 1 | 1 |

*XXV.* Que mediante oficio número DDU/CEC/3592/2017 de fecha 19 de diciembre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 31 de enero de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués, remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón", respecto de lo requerido en el oficio número F.22.01.02/2380/17 de fecha 13 de noviembre de 2017, en el cual se le dio a conocer la respuesta de la promovente respecto a su solicitud del cuadro correcto de coordenada, situación que consta en el oficio DDU/CEC/2738/2017 de fecha 25 de septiembre de 2017. En ese orden de ideas, del oficio número DDU/CEC/3592/2017 de fecha 19 de diciembre de 2017 se desprende lo que se indica acontinuación a la letra: *de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de El Marqués, Qro., los dos polígonos propuestos para CUSTF se encuentran en su totalidad en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 36 denominada "Zona Urbana El Marqués" con política de desarrollo urbano, siendo* ***compatible*** *con los usos de suelo Agropecuario, Conservación Forestal, Cuerpo de Agua,* ***Desarrollo Urbano****, Comercio y Servicios, Industria, Extracción de Material y Turismo Alternativo.*

*De acuerdo con el Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente del Municipio de El Marqués, Qro., aproximadamente dos terceras partes del predio cuentan con el uso de suelo Habitacional 400 Habitantes/ha. con Comercio y Servicios a Mediano Plazo (H4-MP) donde se permite el desarrollo de viviendas, por lo que* ***el proyecto se vincula correctamente con ambos ordenamientos.***

XXVI. Que mediante oficio número F.22.01.02/0227/18 de fecha 06 de febrero de 2018, esta Delegación Federal de la SEMARNAT le dio a conocer a la promovente la opinión que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués emitió en el oficio número DDU/CEC/3592/2017 de fecha 19 de diciembre de 2017, para que en un plazo de 10 días hábiles contados a partir de que surtiera efectos su notificación, manifestara lo que a su derecho conviniera respecto de dicha opinión, de la cual no se recibió en esta Delegación Federal pronunciamiento por parte del promovente, no obstante lo anterior, de haberlo habido, no cambiaría el sentido del presente Resolutivo, ya que la opinión del Municipio versaba sobre la compatibilidad del uso de suelo urbano con el proyecto pretendido.

XXVII. Que mediante escrito libre de fecha 16 de abril de 2018, recibido por esta Delegación Federal el día 17 del mismo mes y año, el **C. Arturo Ceballos Molina**, en su carácter de **Apoderado Legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, promovente de a presente causa, presentó información con la que pretendió dio cumplimento en tiempo y forma al requerimiento de información solicitada mediante oficio referido en el Resultando XXIV de este Resolutivo, el cual es objeto de análisis de fondo en la presente resolución y acorde a los requisitos previstos en el "Acuerdo por el que se expiden los Lineamientos y Procedimientos para solicitar en un Trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las Autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental y en Materia Forestal", publicado en el diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2010.

XXVIII. Que mediante oficio número F.22.01.02/0778/18, de fecha 25 de abril de 2018, notificado a la promovente el día 27 del mismo mes y año, esta Delegación Federal le requirió que como parte del procedimiento para la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **$1,643,570.43 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 43/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o

restauración y su mantenimiento, en una superficie de 89.5030 hectáreas de selva baja caducifolia, preferentemente en el Estado de Querétaro.

XXIX. Que mediante escrito libre de fecha 7 de mayo de 2018, recibido por esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, el **C. Arturo Ceballos Molina**, en su carácter de **Apoderado Legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, promovente de la presente causa, presentó copia del comprobante de la ficha de depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano por el monto de **$1,643,570.43 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 43/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental, realizada el día 07 de mayo del 2018 en la sucursal 568 de BANORTE.

XXX. Que mediante escrito libre de fecha 7 de mayo de 2018, recibido por esta Delegación Federal el día 15 de mayo de 2018, el **C. Arturo Ceballos Molina**, en su carácter de **Apoderado Legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, promovente de la presente causa, presentó copia del recibo correspondiente emitido por la CONAFOR mediante número de certificado 00001000000403165925 por el monto de **$1,643,570.43 (UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS 43/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental.

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 en Querétaro, es competente para desahogar el procedimiento y resolver las solicitudes de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, siempre que lo soliciten particulares, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 fracción I, 26 y 32 Bis, fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 3, 120, 121 y 122 de su Reglamento; 28 fracción VII de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 20 y 22 de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental; 38, 39 y fracciones IX apartado c y XXIX del artículo 40 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como los puntos SEGUNDO fracción IV, QUINTO fracción I, SÉXTO, NOVENO, DÉCIMO, DÉCIMO SEGUNDO y DÉCIMO TERCERO del "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de octubre de 2010.

II. Que el proyecto en cuestión se encuentra dentro de los supuestos previstos en el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 de su Reglamento, así como en el 28 primer párrafo fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en el artículo 5 inciso O) fracción I del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que se demuestra que el proyecto es de competencia federal al tratarse de una obra nueva destinada al desarrollo del proyecto habitacional denominado **"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"** para lo cual se requerirá la remoción de 21.83 Ha con vegetación forestal de selva baja caducifolia.

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa con fundamento en los lineamientos Tercero fracción I, Sexto y Décimo del Acuerdo y al artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, una vez presentado el DTU-A inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en el Acuerdo, en la LGDFS y la LGEEPA, así como en

sus Reglamentos y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Delegación Federal se sujetó a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico del Territorio, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluaron los posibles efectos de las actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. En cumplimiento de lo anterior esta Unidad Administrativa analizó lo referido en el artículo 117 de la LGDFS y 35 de la LGEEPA, a efecto de demostrar su cumplimiento o incumplimiento en los considerandos subsecuentes.

III. Que con el objeto de analizar que el DTU-A del proyecto que nos ocupa se ajustara a las formalidades previstas en los artículos 117 de la LGDFS y 121 de su Reglamento; 30 primer párrafo de la LGEEPA; 9, 12 fracciones I, III, V y VIII, 14, 17 y 36 del REIA, así como a los lineamientos Segundo fracciones II y IV, Sexto, Noveno y Décimo del Acuerdo, esta Delegación Federal procedió tal y como lo disponen los artículos 117 de la LGDFS y 35 primer párrafo de la LGEEPA.

IV. 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 en el lineamiento Noveno del Acuerdo, esta autoridad 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, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafos segundo y tercero, fueron satisfechos mediante escrito libre de 19 de octubre de 2017, recibido por esta Delegación Federal el día 20 del mismo mes y año, mediante el cual el **C. Arturo Ceballos Molina** en su carácter de **Apoderado legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo forestal ingresado a través del trámite unificado modalidad A, por una superficie de 21.83 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón", con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, en el Estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto los documentos con los cuales acreditó su personalidad.

2. Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el lineamiento Noveno del Acuerdo, que dispone:

*NOVENO. A la solicitud de trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, en sus modalidades A y B, se anexará:*

*I. Documento técnico unificado, en original impreso y en formato electrónico;*
*II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;*
*III. Resumen del contenido del documento técnico unificado, en formato electrónico;*
*IV. Copia de la constancia del pago de derechos correspondientes.*
*V. Cuando se trate de actividades altamente riesgosas, el estudio de riesgo correspondiente;*
*VI. Original o copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público que corresponda o del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. En ambos casos se anexará copia simple para su cotejo;*
*VII. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio de uso de suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo, y*
*VIII. Cuando se trate del reconocimiento, exploración superficial y explotación petrolera en terrenos forestales, la documentación que acredite el derecho a realizar las actividades propuestas.*

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el lineamiento Noveno del Acuerdo, fueron satisfechos de acuerdo con lo siguiente:

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado lineamiento Noveno fracción I, consistente en presentar el Documento Técnico Unificado del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado Documento Técnico Unificado Modalidad A, que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual fue elaborado por el M.C. César Chávez Nava, quién se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como Prestador de Servicios Técnicos Forestales en el Libro Querétaro, Tipo UI, Volumen 5, Número 3-1. Asimismo, el promovente adjuntó copia simple de su credencial para votar, dando cumplimiento a la fracción II del citado lineamiento.

Con relación a las fracciones III y IV del lineamiento en cuestión, el promovente adjuntó a su solicitud el Resumen del contenido del Documento Técnico Unificado Modalidad A, en formato digital; asimismo, adjuntó copia del pago de derechos por la cantidad de $62,125.00 (Sesentaiséis mil ciento veinticinco pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago de derechos por la recepción, evaluación y dictamen del Documento Técnico Unificado, Modalidad A.

Por lo que corresponde al requisito previsto en la fracción VI del citado lineamiento Noveno del Acuerdo, consistente en presentar original o copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público que corresponda o del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste quedó satisfecho en el presente expediente con la siguiente documentación:

- Copia certificada del testimonio de la escritura pública número 32,736 de fecha de fecha 14 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Querétaro, Qro., donde se hace constar el contrato de fideicomiso número F/11467 celebrado, por una parte, en primer lugar en carácter de Fideicomitente A y/o Fideicomisaria A la persona moral Mya Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V., representada por los CC. Mauricio Martínez Camarena y Juan José Errejón Alfaro; en carácter de Fideicomitente B y/o Fideicomisaria B la persona moral Inmobiliaria Esal, S.A. de C.V., representada por el C. Guillermo Estévez Alverde; en carácter del Fideicomisario C la persona moral denominada Reit International, S.A. de C.V., representada por el C. Jorge Manuel Yarza Garrido; en calidad de administrados, poseedor o depositario del fideicomiso que nos ocupa la persona moral denominada Tierra y Armonía, S.A. de C.V., representada por los CC. Mauricio Martínez Camarena, y Juan José Errejón Alfaro; y como institución fiduciaria la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria. Documental a que se anexa el comprobante de inscripción al Registro Público de la Propiedad y del

Comercio de Querétaro en donde se hace constar la debida inscripción del instrumento antes listado en los folios inmobiliarios 00031533/0018, 00032489/0015, 00053088/0020, 00053248/0022, 00053249/0021, y 00053252/0021 de fecha 22 de febrero de 2017.

Documental de la que se desprende en sus cláusulas 1) y 1.1) que el Fideicomitente B, a saber, la persona moral Inmobiliaria Esal, S.A. de C.V., representada por el C. Guillermo Estévez Alverde, trasmitió en dicho acto al patrimonio fideicomitido, para cumplir con los fines del fideicomiso, la propiedad, título legítimo y posesión de los inmuebles que se listan en lo subsecuente.

-
-
-
-
-
-

Asimismo, considerando la naturaleza y características del proyecto en cuestión, así como el régimen de propiedad del predio por afectar, se exime al promovente de dar cumplimiento a las fracciones V, VII y VIII del citado lineamiento, toda vez que el proyecto no está considerado como una actividad altamente riesgosa que amerite presentar un estudio de riesgo y que el régimen de propiedad del predio por afectar es de carácter privado.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos por el lineamiento Noveno del *Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan*, así como los del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

V. Que el Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A, es el que integra en un solo procedimiento administrativo el trámite relativo a la autorización de cambio de uso de suelo forestal previsto en el artículo 117 de la LGDFS y el correspondiente a la autorización en materia de impacto ambiental para las obras y actividades señaladas en la fracción VII del artículo 28 de la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objeto de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas, así como otorgar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción cuando no se comprometa la biodiversidad, no se provoque 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.

Para cumplir con este fin, el promovente presentó un Documento Técnico Unificado en su modalidad A para solicitar la autorización del proyecto, modalidad que se considera procedente por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA; asimismo, el contenido del Documento Técnico Unificado Modalidad A, presentado por el promovente, se ajusta a lo establecido en el lineamiento Sexto del Acuerdo a que se sujeta el trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, Modalidad A.

VI. Que una vez integrado el expediente del DTU-A del proyecto y hasta el momento de elaborar el presente Resolutivo, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública por parte de algún miembro de la comunidad, referentes al proyecto.

VII. 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 arriba 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 y, en este caso Documento Técnico Unificado, 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 arriba referidos, consistente en la obligación de demostrar que no se comprometerá la biodiversidad, se observó lo siguiente:

De diversos apartados del Documento Técnico Unificado y la información de calidad de datos, se desprende la siguiente información:

**Vegetación.**

*El terreno propuesto se localiza al sur de La Cañada, principal centro de población del Municipio de El Marqués, de manera específica éste se ubica al oriente de la localidad de San Isidro Miranda con la cual colinda.*

*El polígono del proyecto no se ubica dentro de alguna ANP sea federal, estatal o municipal, ni dentro de alguna Región Terrestre Prioritaria, Región hidrológica Prioritaria ni alguna Área de Importancia para la Conservación de las Aves.*

*Para realizar el análisis y descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca Hidrológico - Forestal, se definió como el espacio de trabajo a la microcuenca denominada "General Lázaro Cárdenas".*

*En virtud de que el proyecto implica remoción de vegetación forestal y con el propósito de evaluar el impacto que el CUS traerá sobre la microcuenca, para determinarlo se manejó la información de los usos de suelo y vegetación de la Serie IV del INEGI (Imágenes Spot 2007 y 2008, multiespectral,*

*pixel de 10 m, temporalidad 2007-2008) misma que se utiliza oficialmente en los Inventarios Forestales por su mayor detalle y precisión y sirvió de sustento junto con la Serie V (Imágenes Spot 2012 y 2013, multiespectral, pixel de 10 m, temporalidad 2012-2013) para la publicación de la Zonificación Forestal Nacional en el Diario Oficial de la Federación en 2012.*

*La superficie de la microcuenca correspondió a la plasmada en el Programa Estatal de Manejo de Microcuencas impulsado por el FIRCO, CONAGUA, SEMARNAT, SAGARPA, SEDEA, IMTA y la UAQ, se decidió por esta metodología ya que en su elaboración participó la Facultad de Ingeniería de la UAQ a través de la División de Hidráulica lo que ofrece un nivel mayor de confiabilidad.*

El tipo de vegetación que se verá afectada con la implementación del presente proyecto corresponde a vegetación primaria de selva baja caducifolia en proceso de degradación.

Para el análisis de la vegetación, en la microcuenca se levantaron 15 sitios circulares de muestreo (201 m²) más tres extrapolados, con un nivel de confianza del 95%, en el mismo tipo de vegetación que se pretende afectar, y para la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales se consideraron 25 sitios de muestreo circulares (201 m²) más la extrapolación de 3 sitios adicionales, siendo en total 28 muestras con un nivel de confianza del 95%.

Se empleó el método al azar, en el cual no interviene el criterio humano en la selección de los sitios de muestreo sino únicamente la presencia de vegetación que se buscó fuera similar a la que soporta el área solicitada para realizar el cambio de uso de suelo. Una vez que se efectuaron los recorridos de campo y observar que las áreas forestales guardaban una similitud, se determinó concentrar el muestreo en las zonas representativas.

Para la microcuenca fueron registradas 54 especies de flora (19 herbáceas, 16 arbustivas y 19 arbóreas), mientras que, para la superficie solicitada para cambio de uso de suelo, se registraron un total de 23 especies de flora (4 herbáceas, 9 arbustivas y 10 arbóreas).

Los resultados totales y por estrato se muestran en las siguientes tablas:

| COMPARATIVO FLORA TOTAL | | |
|---|---|---|
| | MICROCUENCA | PREDIO |
| RIQUEZA | 54 | 5.072 |
| DIVERSIDAD | 23 | 3.67 |

| COMPARATIVO FLORA POR ESTRATO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ESTRATO | RIQUEZA | | DIVERSIDAD | |
| | MICROCUENCA | PREDIO | MICROCUENCA | PREDIO |
| ARBÓREO | 19 | 10 | 3.822 | 2.77 |
| ARBUSTIVO | 16 | 9 | 3.417 | 2.7 |
| HERBÁCEO | 19 | 4 | 3.382 | 1.71 |

Los resultados indican que tanto la diversidad como la abundancia de las especies de flora registrados para la microcuenca son superiores a los que presenta la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Respecto a la riqueza específica, se registraron 23 especies en el predio y 54 especies en la microcuenca, con valor de Índice de diversidad de 5.072 para la microcuenca, lo que representa una diversidad alta, y un valor de 3.67 para la superficie de CUSTF, lo que indica que este presenta una diversidad media.

De los resultados presentados se pudo observar que las especies *Ricinus comunis* (Higuerilla) *Stachys coccinea* (Mirto) y *Bidens alba* (Aceitilla) no se reportaron para la microcuenca, pero sí para

el predio, sin embargo, se presentaron las siguientes justificantes del por qué no se pondrán en riesgo sus poblaciones:

*- La higuerilla es una planta exótica invasiva importante en México; en muchas regiones acompaña las carreteras y es dominante en terrenos abandonados, semillas tóxicas, distribuida en zonas cálidas, especie ruderal.*

*- El mirto es una especie herbácea que crece en sitios perturbados y en orillas de parcelas, en algunos sitios reportados como maleza, registrada en Baja California Sur, Chiapas, Chihuahua, Colima, Distrito Federal, Durango, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Querétaro, Sonora, Tlaxcala y Veracruz (Villaseñor y Espinosa, 1998).*

*- La aceitilla, planta muy común y abundante en paisajes culturales a altitudes medias y bajas, sobre todo en el este y sureste del país, se encuentra en Tamaulipas, San Luís Potosí, Querétaro, Hidalgo, Puebla, Veracruz, Oaxaca, Tabasco, Chiapas, Campeche, Quintana Roo y Yucatán (Rzedowski, 2008), aunque probablemente también en otras regiones, transportada a través de la ropa humana, así como maquinaria y animales domésticos, crece en todo tipo de sitios perturbados, Es una maleza importante sobre todo en las regiones tropicales del Golfo de México; se encuentra en cultivos anuales, como maíz, pero también se presenta en café, caña de azúcar y plantaciones. (CONABIO, 2017)*

*- Ninguna de las tres especies está enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 ni en CITES.*

*- El hecho de que no se hayan observado éstas tres especies en la microcuenca y si en el predio no significa que no existen ya que además de considerar que los registros provienen de un muestreo y no de un censo, se tiene que las especies no reportadas en la microcuenca se ubican en terrenos fuertemente perturbados junto a orillas de caminos o asentamientos humanos.*

*- Como ejemplo de lo antes dicho, las especies de Ricinus comunis, Stachys coccinea y Bidens alba se observaron en los alrededores de la comunidad de San Isidro Miranda y El Rosario en los caminos de acceso entre las coordenadas 362639-2274939, 362711-2271344, 363246-2273243 y 362415-2273440, más no en los sitios de muestreo.*

*- Al ser especies ruderales y consideradas malezas con alta resiliencia, no se pondrán en riesgo sus poblaciones ya que son de amplia reproducción y colonización.*

Respecto a los Índices de Valor de Importancia (IVI), los resultados calculados y obtenidos por estrato indican que en el área de CUSTF el estrato arbóreo ocupó el 46%, el estrato arbustivo el 51% y el estrato herbáceo 3%, en cambio en la microcuenca el estrato arbóreo representó el 54%, el estrato arbustivo el 23% y el estrato herbáceo también un 23%. Estos resultados muestran que en el predio se tiene una vegetación primaria en proceso de degradación dada la alta población de especies arbustivas y herbáceas, la microcuenca presenta una dominancia de especies arbóreas y un equilibrio entre los estratos arbustivo y herbáceo, señal del proceso de adaptación que experimenta.

En la microcuenca, las especies del estrato arbóreo con mayor valor de importancia ecológica fueron *Erythrina coralloides*, *Eysenhardtia polystachya*, *Condalia mexicana*, *Bursera*, *Myrtillocactus geometrizans*, *Senna polyantha*, *Ipomoea murucoides*, *Lysiloma microphylla* y *Prosopis laevigata*, juntas alcanzan el valor del 65% del IVI total de este estrato; en el estrato arbustivo destacan *Zaluzania*, *Iresine*, *Ambrosia y Forestiera*, juntas arrojan un valor de 0.31 que representa menos del 50 % del IVI de este estrato.

Para la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se las especies con mayor valor de importancia, corresponden en el estrato arbóreo a *Eysenhardtia polystachya*, *Prosopis laevigata*, *Bursera fagaroides* y *Myrtillocactus geometrizans*, *Erythrina coralloides* apenas participa con el 2.81%; en el estrato arbustivo destacan Opuntia y Mimosa y finalmente en el bajo, *Mammillaria magnimama* con el 1.88 %.

Es importante señalar que una especie de flora se encuentra enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (*Erythrina coralloides)*, de la cual se propuso rescatar y reubicar todos los individuos presentes en la superficie de cambio de uso de suelo.

**Fauna.**

**Método y diseño de los sistemas de muestreo para determinar cantidad y abundancia de las especies de fauna silvestre.**

*En los recorridos de campo conjuntamente con los muestreos de flora se realizaron los muestreos para la fauna silvestre según los grupos taxonómicos.*

*El monitoreo se realizó durante la toma de muestras de la vegetación empleando el uso de binoculares, el tipo de binoculares empleado fue un PENTAX 16x20 de 2.8 y auxiliados además por las guías de campo y el Registro de Flora y Fauna del estado de Querétaro. (CONABIO, SEDESU 2005).*

*Para conocer la fauna, se recorrió el área de interés (microcuenca y área de CUSTF) junto con el levantamiento de datos dasonómicos de las especies de flora silvestre, lo cual permitió el registro de avistamientos, así como huellas, excretas, pelo, rasgaduras de troncos y nidos de aves.*

Respecto al grupo de **aves**, se eligieron 5 puntos de conteo en la microcuenca y 5 puntos en el área de CUSTF.

Para determinar la presencia de especies pertenecientes los de **mamíferos terrestres y reptiles** se realizaron observaciones directas y registros indirectos, tales como madrigueras, excretas, huellas, nidos, mudas y cadáveres. Para concretar estas observaciones o avistamientos se llevaron a cabo recorridos por la mañana y al medio día principalmente.

Se tomaron 5 puntos para la microcuenca, cada uno de ellos con superficie de 1,000 m², y 5 puntos en la superficie de CUSTF; se registró la presencia y/o evidencias de la existencia de las especies de estos dos grupos.

Resultados:

| | Microcuenca | | Predio | | % de variación |
|---|---|---|---|---|---|
| Grupo | Abundancia | Índice | Abundancia | Índice | Índice |
| Mamíferos | 14.00 | -2.12 | 8.00 | -0.81 | 62+ |
| Reptiles | 7.00 | -1.38 | 3.00 | -0.92 | 24+ |
| Aves | 23.00 | -2.61 | 17 | -1.81 | 31+ |

Lo anterior muestra que la ejecución del proyecto no pondrá en riesgo la diversidad ni la abundancia de la fauna ya que además de ser mayor la de la microcuenca que la del predio, similar situación se tiene para el índice de diversidad con la fauna con un H superior del 31% en aves; 62 en mamíferos y 24 % en reptiles.

Aunado a lo anterior, se realizarán medidas de mitigación para su preservación en la microcuenca, las cuales son:

*- La promovente contratará un técnico forestal que verificará que se cumpla con las Normas y reglamentaciones aplicables, así como con las medidas de prevención y de mitigación.*

*- Se implementará un programa para el rescate y reubicación de especies tanto de flora como de fauna.*

*- De manera previa a las acciones de remoción de vegetación y despalme del terreno, se conformará una brigada integrada por 2 personas la cual realizará un recorrido semanal por el área de trabajo que se prevé desmontar con el fin de ahuyentar o inducir el desplazamiento de la fauna.*

*- Quedará prohibida la cacería, captura o colecta de ejemplares de fauna, partes o sus derivados.*

*- Si durante los trabajos de despalme del terreno, se detecta la presencia de fauna silvestre, no deberá obstaculizarse su movimiento y se facilitará su desplazamiento.*
*- Considerando que la educación ambiental es una herramienta que contribuye a fomentar el cuidado del medio ambiente, con el objetivo de concientizar a todos los empleados que participen en la obra, durante su ejecución se les capacitará en la materia de protección de recursos naturales.*

*Por último, para evitar una disminución en la población de Erythrina coralloides, se segregó del cambio de uso de suelo uno de los polígonos que fue clasificado como forestal, el cual se ubicará entre las siguientes coordenadas.*

| No. | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 362978 | 2274905 |
| 2 | 362787 | 2274982 |
| 3 | 363058 | 2274986 |

*- Se implementará un Programa de vigilancia ambiental que servirá para evaluar el alcance y los resultados obtenidos con la aplicación de las medidas de mitigación y prevención de impacto ambiental que se deberán ejecutar durante el periodo de construcción del desarrollo habitacional, así como para planear y dar cumplimiento a dichas medidas con las que se sustenta la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo, ambos propósitos con un o*

Con base en los razonamientos arriba expresados, 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 arriba referidos, consistente en la obligación de demostrar que no se provocará la erosión de los suelos, se observó lo siguiente:

Del Documento Técnico Unificado y de la información de calidad de datos se desprende información, consistente en que:

*En el área de la microcuenca "General Lázaro Cárdenas", existen una gran variedad de suelos debido a la diversidad de condiciones de la topografía, clima y tipos de roca presentes en la misma, los de mayor relevancia por la extensión que ocupan son: el Vertisol Pélico (Vp) se distribuye en el 46% de la superficie de la microcuenca y se ubica principalmente en el centro y nororiente, mantiene textura fina (3); tenemos presencia en el 24% de la superficie de la microcuenca una asociación de*

*unidades de suelo teniendo como unidad principal al Feozem háplico (Hh), y como unidad secundaria el Vertisol Pélico (Vp) y al Litosol (I), tiene una textura fina (3); enseguida tenemos ocupando el 10% de la superficie de la microcuenca una asociación de suelos formada por Litosol (I) como unidad primaria y Vertisol Pélico (Vp) y Feozem háplico (Hh), esta asociación de suelos tiene una textura fina (3); se tiene también una asociación de suelos constituida de Feozem háplico (Hh) y Litosol (I) de textura fina, ocupando el 10% de la superficie de la microcuenca; el 7% de la superficie se encuentra ocupado por Vertisol Pélico (Vp) como unidad primaria y el Litosol (I) como unidad secundaria, esta asociación tiene una clase textural fina (3); finalmente el 3% restante está ocupado por Feozem Lúvico (Hl), Feozem háplico (Hh) y Litosol (I) de textura media.*

*Para estimar la erosión de los suelos se utilizó la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS): 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 (factores considerados como inmodificables) se estimó como:*

*Ep = R K LS*

*La erosión eólica se estimó tomando como base la metodología utilizada en el documento ORDENAMIENTO ECOLÓGICO REGIONAL CUENCA DEL VALLE DE MÉXICO, el cual se basa en los parámetros utilizados por el Manual de Ordenamiento Ecológico SEDUE 1988.*

*Para el cálculo de la capa erosión laminar eólica expresada en toneladas por hectárea por año (Ee), se aplicó la siguiente fórmula:*

*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.*

Los resultados de las estimaciones hechas en la microcuenca indican que la erosión hídrica presente es de 61.88 ton/ha/año y una erosión eólica de 22.46 ton/ha/año, por lo que la erosión total presente en la microcuenca es de 84.34 ton/ha/año, lo que indica la presencia de una erosión alta de acuerdo con 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 |

La estimación de los procesos erosivos dentro de la superficie propuesta para cambio de uso de suelo en terrenos forestales indica que se presenta una erosión actual de 16.843 ton/ha/año, una erosión potencial de 168.430 ton/ha/año, es decir, sin aplicar prácticas de conservación de suelos al realizar la remoción de la vegetación, y una erosión hídrica estimada de 15.270 ton/ha/año, por lo tanto actualmente se tiene una erosión total de 32.113 ton/ha/año, la cual se considera como una erosión moderada.

Como ya se mencionó, se estimó una erosión potencial hídrica de 168.430 ton/ha/año que se clasifica como alta. Por lo anterior, el Documento Técnico Unificado considera ejecutar medidas de prevención y de mitigación tales como la construcción de barreras, segregación de superficies, protección a cauces, la reubicación de especies de flora, la aplicación de riesgos previos con agua tratada para disminuir el riesgo de erosión eólica y la revegetación, y que la tasa actual de erosión no se verá incrementada.

Por lo anterior, se contempla la construcción de 1,400 metros lineales (ml) de barreras de tierra y/o piedra con una altura de 0.6 m, que serán distribuidos a contrapendiente en las áreas que por su inclinación presentan el mayor riesgo de erosión hídrica.

Las coordenadas aproximadas iniciales y finales (X-Y) de los 5 segmentos son las siguientes: 270 ml del segmento 1 (362931-2273772 con 362917-2274041) 190 ml del segmento 2 (362714-2273922 con 362722-2273728) 220 ml del segmento 3 (362622-2273917 con 362645-2273711) 370 ml en el segmento 4 (362306-2273617 con 362672-2273508) y 350 ml del segmento 5 (362654-2273659 con 362317-2273705).

Con base en el cálculo del análisis del riesgo, se determinó que para mantener la tasa actual de erosión se requieren 1,114 ml de barreras de piedra, sin embargo, como ya se mencionó, se construirán 1,400 metros lineales con los cuales, se pretende retener una cantidad mayor a la erosión potencial calculada, para lo cual se hizo el siguiente ejercicio:

*Si la capacidad por metro de retención es de 0.330, entonces se tiene que para mantener las 367.682 toneladas es necesario construir 1,114 ml ya que: 367.682/0.330 = 1,114 ml.*

*Como se observa, para mantener la tasa actual de 367.682 ton/ha/año se requiere la construcción de 1,114 ml de barreras, sin embargo, el estudio plantea formar 1,400 ml cantidad suficiente para controlar una tasa de 462.052, es decir, 94.370 ton/ha/año menos de la actual de 367.682 por lo que se espera una tasa de 273.312 ton/ha/año.*

Adicional a lo anterior, se contemplan las siguientes medidas de prevención y de mitigación para la protección del suelo:

*- Se realizarán los trabajos de desmonte en forma secuencial con intervención de superficies mensuales no mayores al 10 % del área total solicitada a fin de evitar dejar expuesta la superficie durante largos periodos a los agentes causales de la erosión hídrica y eólica.*

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

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

*- Para evitar la contaminación del agua y del suelo, se colocarán 4 depósitos de recolección donde serán puestos los residuos generados tanto por los empleados como los que se deriven por la operación y mantenimiento de la maquinaria, como son, entre otros, envases de PVC, aceites, grasas, filtros, etc., una vez recolectados, se trasladarán a través de una empresa especializada o por el servicio municipal de limpia a sitios para su disposición final.*

*- Se evitará en todo momento el despalme innecesario en sitios que no se estén trabajando, esto significa que las actividades de despalme y desmonte se harán únicamente en función del avance de las distintas etapas del CUSTF establecidas en el programa de actividades, con ello se mantendrá protegido el suelo para evitar la formación de sedimentos y el aceleramiento de los procesos erosivos.*

*- Para evitar la contaminación del suelo y del agua por desechos humanos, se colocará una letrina por cada ocho empleados.*

*- En cuanto a la erosión hídrica, la creación de áreas verdes y la superficie segregada del cambio de uso de suelo son medidas adicionales que contribuirán a mantener la tasa actual.*

Con base en los razonamientos y consideraciones 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 cuestión, **no se provocará la erosión de los suelos.**

3. Por lo que corresponde al tercero de los supuestos arriba referidos, consistente en la obligación de demostrar que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, del Documento Técnico Unificado y la información de calidad de datos se desprende lo siguiente:

*La red de drenaje pluvial de la microcuenca "General Lázaro Cárdenas (El Colorado)" se compone de 60 corrientes intermitentes de primer y segundo orden, destacan las corrientes denominadas San Francisco, El Durazno, La Machorra y el Arroyo Hondo, al llegar el flujo hídrico al valle, es interceptado por bordos o bien se distribuye de forma laminar entre las parcelas, es de destacarse en esta microcuenca que existen canales interparcelarios que llevan el flujo hídrico hacia bordos.*

*Los escurrimientos que se producen a partir del predio, son tributarios de la microcuenca denominada "General Lázaro Cárdenas (El Colorado)", esta microcuenca es muy amplia debido a su condición de planicie, está constituida por una superficie de 19,871 ha. y se localiza dentro del municipio de El Marqués.*

*Los escurrimientos del terreno de estudio son drenados por corrientes de tipo intermitente que cruzan por el conjunto predial o bien surgen a partir de él, estos escurrimientos son interceptados por bordos localizados en la parte media y sur del polígono predial, estos bordos originalmente tenían la función de abrevaderos por el uso agropecuario que se hacía de estas tierras, en la actualidad se encuentran un tanto azolvados y se ha suprimido su uso original; de manera particular en la superficie de cambio de uso de suelo cruza una de estas corrientes; con la instalación del desarrollo urbano, el bordo que intercepta esta corriente se estará recuperando y volverá nuevamente a ser funcional pero en la captación y regulación de los escurrimientos que se*

*produzcan por el proyecto, evidentemente se deberá mejorar y adecuar para regular el gasto que se origine por las diferencias entre la condición natural y la desarrollada.*

*Los escurrimientos generados dentro de la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo corren posteriormente fuera del predio y son interceptados por los bordos denominados La Machorra, Bordo Cotita, Bordo El Gato, Bordo San Cristóbal, para luego continuar en dirección noreste hasta El Rosario, donde cruzan las vías del ferrocarril a través de una alcantarilla para luego unirse al arroyo o dren El Coime o Palo Alto con dirección noroeste a un costado de la vía del ferrocarril, estos escurrimientos enseguida pasan por la parte este de la comunidad de Jesús María y finalmente se incorporan al río Querétaro por su margen izquierda, a la altura de la comunidad de Saldarriaga.*

**Hidrología superficial dentro del predio sujeto a CUSTF.**

Para cuantificar el proceso de lluvia-escorrentía-infiltración, se siguió el mismo procedimiento que se empleó en la microcuenca, es decir, la Norma Oficial Mexicana NOM-011-CNA-2000.

Para esta superficie, se calculó Volumen del escurrimiento natural medio anual: 1,054.389 $m^3$.

Por otro lado, para estimar la tasa de infiltración anual (i), se siguió el procedimiento adaptado de la citada Norma el cual establece que la infiltración neta es igual a:

Precipitación mm (p)-Coeficiente de escurrimiento adimensional(c)-Evapotranspiración mm (EVR)

Valor estimado de la infiltración actual **47.38 mm**. De los 47.38 mm, la vegetación participa con el 20% (9.47 mm) lo cual indica que el cambio de uso de suelo o remoción de vegetación significará una reducción de **9.47 mm**.
Para mantener la tasa de recarga, además de las medidas de segregación de superficies, reubicación de flora y barreras muertas lo cual ayudará a mantener la infiltración, haciendo eco de que las recargas principales provienen de retornos de riego y cuerpos de agua, se propuso la rehabilitación de dos bordos cuyo impacto en la recarga se verá reflejado de la siguiente manera:

*Se tomaron los mismos valores con excepción de la temperatura a la cual se le asignó un valor de 19 °C ya que el uso de suelo será un cuerpo de agua cuya temperatura puede variar hasta en 2°C respecto a la del ambiente que lo rodea.*

*Despejando con una temperatura media de 19 °C resulta:*

*L= 300+25 (19)+0.005 (19)3*
*L=300+475+34.295*
*L=809.295*
*P2/L2=4832/809.2952=233,289/654,958.397=0.356*
*0.9+0.356=√ 1.256=1.1207*
*ETR=483/1.1207*
*ETR=430.980*

*Asumiendo los mismos valores de la precipitación, el coeficiente de escurrimiento y la variación en la ETR, se puede predecir la infiltración futura:*

*i= P-Ce-ETR*
*i=483-0.10-430.980*
***i=51.92 mm***

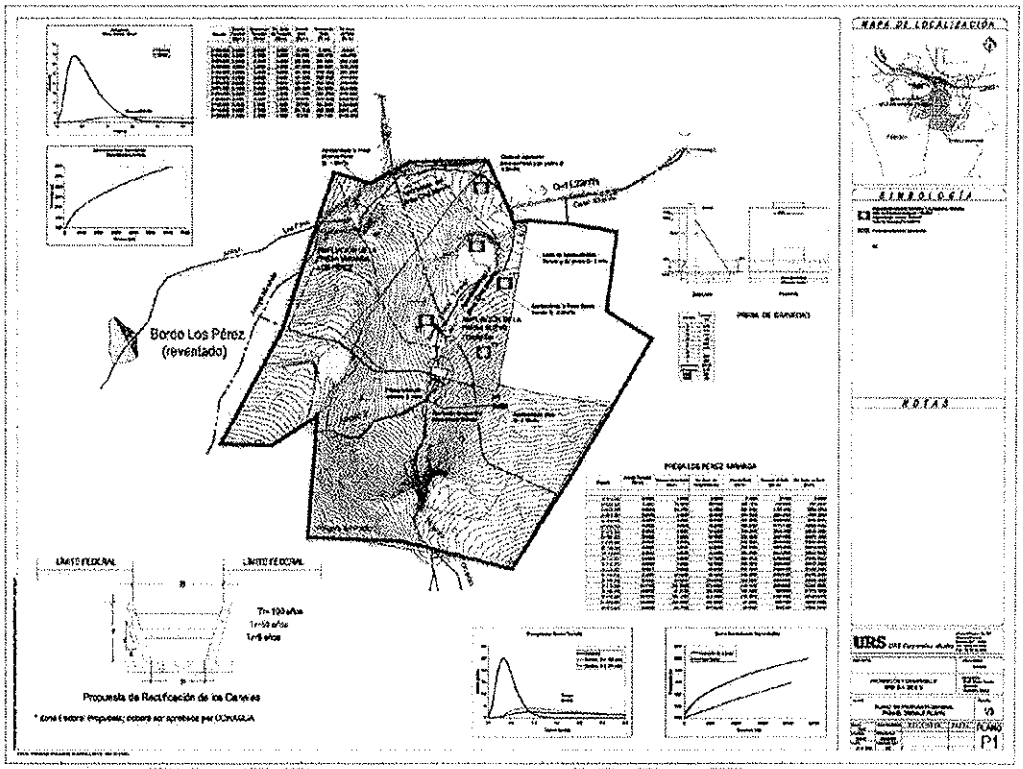
Los 51.92 mm proyectados con las obras propuestas, significa un incremento de 4.54 mm respecto a la tasa actual de 47.38 mm.

El estudio hidrológico señala que el CUSTF traerá consigo un aumento del 120% en el gasto para un periodo de retorno (Pr) de 25 años y en un 60% adicional para un Pr de 100.

Así mismo, el predio es atravesado por dos arroyos que en conjunto aportan más de 61 m³ por segundo. El cálculo de aportación y el diseño del control de avenidas indican que se deben regular 50 m³/s de agua dentro del predio.

El aumento de la escorrentía se prevé atenuarla mediante la rehabilitación de los bordos y la construcción de cinco tanques de tormenta.

Dichos bordos se prevé rehabilitarlos en el año 1 y 2 y la construcción de las obras a partir del año 2, su ubicación geográfica al igual que las bocas de tormenta, se muestran en la siguiente figura:




| | Bordo 1 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362773 | 2274362 |
| 2 | 362844 | 2274328 |
| 3 | 362930 | 2274253 |

| | Bordo 2 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362795 | 2274122 |
| 2 | 362902 | 2274107 |

| | Tanques | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 363040 | 2274917 |
| 2 | 363033 | 2274641 |
| 3 | 363158 | 2274494 |
| 4 | 362807 | 2274350 |
| 5 | 363061 | 2274222 |

Cabe señalar que se tienen dentro del predio dos cauces federales, aunque solo uno de ellos cruza la superficie de cambio de uso de suelo, sin embargo ambos fueron excluidos de la presente solicitud, así mismo, la delimitación de la zona federal fue validada por la CONAGUA al igual que su respectivo estudio hidrológico con los oficios B.00.E.56.4-1202 de abril de 2008 y B.00.E.56.4-2122 de agosto de 2010, bajo las condiciones que actualmente siguen prevaleciendo en el predio.

Al segundo polígono que también fue clasificado como forestal el cual se localiza al Norte del terreno, también lo atraviesa un cauce, sin embargo, éste no forma parte de la superficie que se solicita para efectuar CUSTF ya que será preservada.

Para todos los cauces se destinará una franja de protección de acuerdo a lo señalado por la autoridad competente sin importar si la atribución es federal, estatal o si se ubican dentro de áreas forestales o diversas.

A continuación, se presentan los cuadros de coordenadas de los límites de la zona federal del cauce que cruza por la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales:

| | Zona federal 1 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362406.19 | 2273899.3 |
| 2 | 362552.46 | 2273907.08 |
| 3 | 362516.22 | 2273879.78 |
| 4 | 362509.08 | 2273879.83 |
| 5 | 362472.36 | 2273880.06 |
| 6 | 362413.4 | 2273894.39 |

| | Zona federal 2 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362784.68 | 2273972.67 |
| 2 | 362812.85 | 2273997.36 |
| 3 | 362810.73 | 2273988.52 |
| 4 | 362816.97 | 2273972.25 |
| 5 | 362820.36 | 2273918.74 |
| 6 | 362815.8 | 2273889.76 |
| 7 | 362809.12 | 2273868.17 |
| 8 | 362781.65 | 2273830.3 |
| 9 | 362773.33 | 2273800.59 |
| 10 | 362793.38 | 2273713.78 |
| 11 | 362764.45 | 2273705.72 |
| 12 | 362742.38 | 2273801.3 |
| 13 | 362754.21 | 2273843.56 |
| 14 | 362781.93 | 2273881.77 |
| 15 | 362786.5 | 2273896.55 |
| 16 | 362790.21 | 2273920.14 |
| 17 | 362787.32 | 2273965.79 |

Así mismo, se contemplan las siguientes medidas de prevención y de mitigación para el recurso agua:

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

*- Bajo ninguna circunstancia se permitirá el depósito de materiales de cualquier origen en los alrededores del terreno, como una medida preventiva y de reducción de impactos, la empresa acatará todas las disposiciones normativas y reglamentarias aplicables en los diferentes ámbitos del proyecto.*

*- La superficie de cauce, no será objeto del presente cambio de uso de suelo por lo cual fue segregada, ello con el objetivo de no alterar el equilibrio del agua.*

*- Para evitar la contaminación del agua y del suelo, se colocarán 4 depósitos de recolección donde serán puestos los residuos generados tanto por los empleados como los que se deriven por la operación y mantenimiento de la maquinaria, como son, entre otros, envases de PVC, aceites, grasas, filtros, etc., una vez recolectados, se trasladarán a través de una empresa especializada o por el servicio municipal de limpia a sitios para su disposición final.*

*- Para evitar la contaminación del agua subterránea y superficial, se girará a los trabajadores la orden de que todas las sustancias químicas y/o residuos sean debidamente colocados en los contenedores que para tal fin se ubicarán en las zonas de trabajo.*

*- Para evitar la contaminación del suelo y del agua por desechos humanos, se colocará una letrina por cada ocho empleados.*

*- Se ejecutará un programa de vigilancia ambiental que evaluará el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación de impacto ambiental.*

*- La regulación del incremento del escurrimiento se hará mediante la reconstrucción de un bordo que se encuentra en uno de los arroyos y la habilitación de otro bordo perteneciente al segundo arroyo y de manera adicional, 5 tanques de tormenta. La implementación de estas medidas demuestra que no se comprometerá el equilibrio del agua, la infiltración ni su captación.*

*- Para evitar la contaminación del agua, suelo, afectaciones a la fauna silvestre y elevar la disponibilidad, se construirá una PTAR con un gasto estimado de 22 l/s.*

Con base en los razonamientos y consideraciones arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la tercera 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 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, consistente en la obligación de demostrar que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo, se observó lo siguiente:

*De los municipios conurbados, El Marqués es el que experimenta la mayor demanda de espacios destinados a la vivienda y el sitio a donde van dirigidas las políticas de crecimiento habitacional de la zona conurbada, con el presente proyecto se dará respuesta a ésta.*

*La política estatal está orientando el crecimiento de la zona conurbada al Municipio de El Marqués en virtud de que en el Municipio de Querétaro, son escasos los terrenos que faltan por urbanizar lo*

*que provoca la especulación de la tierra y el encarecimiento que se traduce finalmente en aumentos de la vivienda que tendrán que sufragar los compradores.*

*La ejecución del desarrollo habitacional, obedece a las demandas actuales del crecimiento poblacional de la zona conurbada de la ciudad de Santiago de Querétaro la cual desde los años 90 registra una expansión anual cada vez mayor.*

*La implementación del proyecto contribuirá a que varias personas formen o incrementen su patrimonio familiar.*

*Con la edificación del desarrollo habitacional, se reduce el riesgo de que el terreno sea invadido y convertido en un asentamiento humano irregular, sea utilizado como depósito de residuos y principalmente, sea objeto de vandalismo y robo de sus bienes.*

*Entre los alcances del proyecto se contempla el Articular los objetivos de la política social con los de desarrollo urbano y ordenamiento territorial municipal a fin de generar fuentes de empleo en zonas de la periferia urbana bajo un esquema de crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.*

*El proyecto generará fuentes de empleo en sus diferentes etapas, temporales y permanentes, así como de obra calificada y no calificada y creará una derrama económica a nivel local, regional y nacional durante la ejecución de las diferentes etapas del proyecto.*

*El uso propuesto será más productivo a largo plazo ya que asumiendo (actualmente no es sujeto de aprovechamiento ni beneficiario de programa alguno) que el predio fuera elegible del programa de pago de servicios ambientales y sujeto de aprovechamiento de los recursos biológico-forestales, se tendría, asumiendo una capacidad de secuestro de $CO_2$ de 175 toneladas, un ingreso aproximado de $42,000.00 pesos; por el servicio ambiental de infiltrar aproximadamente 2,112 m³ el cual con un costo estimado de 10 pesos por m³, resulta en un valor de $21,120.00 pesos dando un total de ingresos por el pago de servicios ambientales de $63,120.00 pesos, respecto al aprovechamiento primario un ingreso económico de $1'897,331.52 pesos, por la venta de flora en una sola ocasión por turno de 10 años, $30,000.00 pesos, por la venta de 50 m³ de leña $435,400.00 pesos, por la venta de tierra de monte y $3,400.00 pesos, por la venta de especies de fauna, resulta un valor total por aprovechamiento de **$2'429,251.52 pesos**.*

La ejecución del proyecto en el área forestal del predio abonará a la derrama económica de $ 606´900,000.00 pesos que se traducirán en la generación de 300 empleos temporales durante el periodo de construcción y 100 permanentes en operación.

De la inversión se estima obtener una utilidad neta del 12% equivalente a setenta y dos millones de pesos, ésta cantidad muestra que es más rentable destinar el predio a la actividad inmobiliaria que al aprovechamiento primario de donde se prevé un ingreso económico de $63,120.00 pesos anuales por el pago de servicios ambientales y de casi $90,000.00 pesos por la venta de leña en una sola ocasión por turno de 15 años.

Es de suma importancia asentar que el predio no es elegible para acceder a los apoyos o estímulos del Programa Nacional Forestal. (PRONAFOR)

El destinar la superficie forestal pedida al uso habitacional, resulta más rentable que su propia venta ya que el precio de compra fluctúa alrededor de $2´000,000.00 pesos por ha lo que representa en total un valor de la tierra de $ 43´540,000.00 pesos.

La implementación del desarrollo habitacional permitirá que alrededor de 867 familias mejoren su calidad de vida y patrimonio al poder acceder a la compra de una vivienda ya que el proyecto contempla la construcción de vivienda de interés social y medio.

De manera conservadora, se presenta un análisis a largo plazo de la derrama económica.

| Concepto/Año | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Total de casas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Venta de viviendas | 67 | 200 | 200 | 200 | 200 | 867 |
| Ingresos esperados (Millones de pesos) | 46.90 | 140.00 | 140.00 | 140.00 | 140.00 | 606.900 |
| Egresos estimados | 41.272 | 123.2 | 123.2 | 123.2 | 123.2 | 534.07 |
| Utilidad proyectada | 5.63 | 16.80 | 16.80 | 16.80 | 16.80 | 72.83 |

En virtud de lo anterior, bajo este criterio se justifica la realización del proyecto ya que la superficie propuesta para el CUSTF está cubierta de vegetación forestal de nulo interés comercial y no se tiene posibilidad de obtener productos y subproductos que demande el mercado en esta materia. Asimismo, desde un punto de vista de la explotación ganadera, de igual forma no le es atractiva en absoluto para sus poseedores, motivado por un bajo coeficiente de agostadero. Por tal motivo, la relación beneficio-costo es mucho mayor con la construcción del proyecto con lo cual se demuestra que el uso del suelo propuesto con el proyecto, es más productivo a largo plazo que el uso actual de las superficies donde se contempla realizar del proyecto.

Por lo anterior, 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 estas ha quedado técnicamente demostrado que **el uso alternativo del suelo que se propone es más productivo a largo plazo**.

VIII. 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 Delegación Federal 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, a menos 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.*

Con fecha 11 de diciembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, Acta de la Décima Sesión Ordinaria del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, de la cual se desprende lo siguiente:

Por lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal del Estado de Querétaro, este emitió su opinión mediante Acta de la Décima Sesión Ordinaria, reunión celebrada el 07 de diciembre del 2017. El Consejo emitió opinión FAVORABLE, porque se acreditan los criterios de excepcionalidad condicionado a:

*Que presente ante la SEMARNAT, la validación por parte de la CONAGUA, de la actualización del proyecto del estudio hidrológico y del proyecto de delimitación de zona federal y que dicha superficie se encuentra excluida del cambio de uso del suelo.*

*La CEA señala que el proyecto vecino (Ciudad Maderas) no cuenta con factibilidad de agua y este proyecto si tiene.*

Por lo que corresponde a la obligación de dar respuesta fundada y motivada a las observaciones planteadas por el Consejo Estatal Forestal, esta Unidad Administrativa considera que dichas observaciones fueron subsanadas mediante la información complementaria y adicional, suscrita por el promovente mediante escrito libre de fecha 16 de abril de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 17 del mismo mes y año.

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, del punto 8 del acta de la visita de campo se desprende lo siguiente:

*"Durante el recorrido por la superficie donde se pretende impementar el presente proyecto y por el polígono sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se observó que en este momento no se encuentra afectado por incendio forestal"*

IX. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación prevista por el artículo 118 de la LGDFS y el lineamiento Décimo del Acuerdo, conforme al procedimiento previsto por los artículos 123 y 124 del RLGDFS, esta autoridad administrativa se avocó 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 número F.22.01.02/0778/18 de fecha 25 de abril de 2018, notificado al promovente el día 27 del mismo mes y año, se hizo de su conocimiento que como parte del procedimiento para autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de *$1'643,570.43 (un millón seiscientos cuarenta y tres mil quinientos setenta pesos 43/100 M.N.)*, por concepto de compensación ambiental para realizar actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 89.5030 hectáreas de selva baja caducifolia, preferentemente en el Estado de Querétaro.

Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del término establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante escrito libre de fecha 07 de mayo de 2018, recibido por esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, el promovente exhibió copia de comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano, con número de folio: 22PRGYH7NBK9B, por el monto de *$1'643,570.43 (un millón seiscientos cuarenta y tres mil quinientos setenta pesos 43/100 M.N.)*, por concepto de compensación ambiental.

X. Conforme al lineamiento Décimo del Acuerdo y al artículo 44 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del proyecto en apego al artículo 44 del REIA que obliga a esta Delegación Federal a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, para lo cual, esta Delegación Federal sustentó su decisión en los siguientes razonamientos:

a) La evaluación de impacto ambiental, consideró principalmente que las obras complementarias parte del **proyecto**, no ocasionarán efectos potenciales sobre el ambiente, tanto en la superficie que pretende ocupar la operación del **proyecto** como en el Sistema Ambiental, durante el tiempo previsto para su ejecución, siempre y cuando se lleven a cabo las medidas de mitigación propuestas por el **promovente** y las condiciones establecidas en el presente oficio.

b) De acuerdo con la metodología para la identificación y evaluación de los impactos ambientales y con el análisis efectuado al DTU-A, las medidas de mitigación propuestas coadyuvarán en la atenuación de los impactos provocados por la realización del proyecto.

c) Que de acuerdo con el diagnóstico ambiental del Sistema Ambiental señalado por el promovente en el Capítulo IV del DTU-A presentada, se concluyó que el proyecto no comprometerá la integridad funcional de los ecosistemas presentes en la región, ni generará impactos ambientales a las actividades funcionales de dichos ecosistemas en el Sistema Ambiental donde se enmarca, siempre y cuando cumpla con las medidas de prevención, mitigación y compensación contenidas en la DTU-A, así como en el presente oficio resolutivo.

d) De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se concluye que la integridad funcional del Sistema Ambiental en la que está inmerso el proyecto se ha visto reducida considerablemente por las actividades antropogénicas y los asentamientos urbanos, considerando lo siguiente:

I. El **proyecto** afectará una especie de flora enlistada dentro de la Norma NOM-059-SEMARNAT-2010, sin embargo, esta no se pone en riesgo, si bien existen individuos en el área del proyecto, también existen individuos de la misma especie con amplia distribución en la microcuenca y se rescatarán y reubicarán todos los ejemplares que se ubiquen en el área de cambio de uso de suelo , y en consecuencia, no existen elementos del **proyecto** que puedan poner en riesgo la integridad funcional de los ecosistemas con altos índices de perturbación derivado de las actividades antropogénicas que se llevarán a cabo en la zona, adicionalmente a que no se realizará remoción de vegetación forestal fuera de las áreas autorizadas.

e) El predio no se ubica dentro de alguna Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

XI. Que por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2 fracción I, 14, 18, 26, 32 Bis fracciones I, III y IX, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 7 fracción V, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 58 fracción I, 117, 118 y 171, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 3 fracción I y XIX, 4, 5 fracciones II, X, XI y XXI, 15 fracciones IV, VI, XI y XII, 28 primer párrafo y fracción VII, 30, 34 y 35 párrafos primero, segundo y último, 35 BIS, 109 BIS 1 y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones I, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, IV, V y VII, 5 inciso O) fracción I, 9 primer párrafo, 21, 37 primer párrafo, 44, 45 fracción II, 47 y 49 del Reglamento de la LGEEPA; 2, 3, 16 fracciones VII, IX y X, 35, 57 fracción I y 59, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19 fracción XXV 38, 39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con sus reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 22 de noviembre de 2004, 29 y 30 de noviembre de 2006, 24 de agosto de 2009 y 26 de noviembre de 2012, y en el Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación para este proyecto, considerando lo señalado por el lineamiento DECIMO SEGUNDO del Acuerdo, esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Querétaro, en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto objeto de la Evaluación que se dictamina con este instrumento, es ambientalmente viable y por tanto ha resuelto:

## RESUELVE

**PRIMERO.- AUTORIZAR** por excepción el cambio de uso de suelo forestal y en materia de impacto ambiental en una superficie de 21.83 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"**, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués en el Estado de Querétaro, promovido por el **C. Arturo Ceballos Molina** en su carácter de **Apoderado legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, bajo los siguientes:

## TÉRMINOS

I. El tipo de vegetación forestal por afectar en terrenos forestales y que es objeto de esta autorización pertenece al ecosistema tropical de vegetación de selva baja caducifolia en una superficie de 21.83 hectáreas.

II. El cambio de uso de suelo en terrenos forestales que se autoriza para el proyecto en comento se desarrollará en la superficie delimitada por las siguientes coordenadas UTM:

Polígonos de CUSTF:

| | Polígono 1 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362647 | 2273673 |
| 2 | 362693 | 2273515 |
| 3 | 362292 | 2273534 |
| 4 | 362344 | 2273896 |
| 5 | 362406.194 | 2273899.31 |
| 6 | 362413.405 | 2273894.4 |
| 7 | 362472.363 | 2273880.07 |
| 8 | 362509.086 | 2273879.83 |
| 9 | 362516.226 | 2273879.79 |
| 10 | 362552.464 | 2273907.09 |
| 11 | 362720 | 2273916 |
| 12 | 362784.683 | 2273972.68 |
| 13 | 362787.321 | 2273965.79 |
| 14 | 362790.213 | 2273920.14 |
| 15 | 362786.502 | 2273896.56 |
| 16 | 362781.933 | 2273881.78 |
| 17 | 362754.211 | 2273843.57 |
| 18 | 362742.382 | 2273801.31 |
| 19 | 362764.458 | 2273705.72 |

| | Polígono 2 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 363049 | 2273785 |
| 2 | 362793.387 | 2273713.78 |
| 3 | 362773.336 | 2273800.6 |
| 4 | 362781.651 | 2273830.3 |
| 5 | 362809.129 | 2273868.18 |
| 6 | 362815.802 | 2273889.76 |
| 7 | 362820.362 | 2273918.74 |
| 8 | 362816.972 | 2273972.26 |
| 9 | 362810.737 | 2273988.52 |
| 10 | 362812.858 | 2273997.36 |
| 11 | 362825 | 2274008 |
| 12 | 363016 | 2274048 |

III. Queda estrictamente prohibido llevar a cabo actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales que impliquen la remoción de la vegetación fuera del polígono autorizado en el presente Resolutivo, por lo cual, previo al inicio de actividades de desmonte y despalme deberá delimitar de forma física la superficie autorizada. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

IV. El volumen de las materias primas forestales a remover con el cambio de uso de suelo forestal para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas forestales, son los referidos en la tabla siguiente, se le asigna un código de identificación para acreditar la legal procedencia de las materias primas:

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: **C-22-011-FHN-001/18**

| | Especie | Volumen ($m^3$) |
|---|---|---|
| 1 | *Eysendhardtia polystachya* | 35.37 |
| 2 | *Prosopis laevigata* | 8.19 |
| 3 | *Bursera palmeri* | 0.28 |
| 4 | *Bursera fagaroides* | 10.24 |
| 5 | *Forestiera phillyreoides* | 4.55 |
| 6 | *Ipomoea murucoides* | 7.96 |
| 7 | *Senna polyantha* | 1.46 |
| 8 | *Acacia farnesiana* | 5.72 |
| 9 | *Karwinskia humboldtiana* | 7.52 |
| 10 | *Condalia mexicana* | 2.10 |
| 11 | *Mimosa aculeaticarpa* | 13.29 |
| 12 | *Verbesina serrata* | 8.36 |
| | **Total** | 105.04 |

V. Con fundamento en lo establecido en los artículos 35 penúltimo párrafo y 83 de la LGEEPA, así como 51 fracción IV del REIA, el promovente deberá presentar en un plazo no mayor a tres meses y antes del inicio de las actividades de remoción de la vegetación forestal previstas, a esta representación de la Secretaría, la propuesta de seguro o garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa, una vez validada, el promovente deberá implementarla, acatando lo establecido en los artículos 53 y 54 del REIA.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el **Estudio Técnico Económica (ETE)** que respalde los costos de la ejecución de las estrategias y medidas de control, mitigación y compensación ambiental propuestas en el DTU-A y en los Términos establecidos en la presente Resolución, y que representen acciones con costo económico, incluyendo un desglose del monto por anualidad que se requiere para realizar todos y cada uno de los programas ambientales considerandos en el presente oficio resolutivo. El ETE será revisado y en su caso validado por esta representación de la Secretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del REIA. Así mismo, se comunica al **promovente** que una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, y de manera previa, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines, el cual deberá ser emitido a nombre de la Tesorería de la Federación (TESOFE) y a favor de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Dicho instrumento de seguro o garantía deberá renovarse anualmente, durante las etapas del aprovechamiento forestal no maderable, conforme lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52 y párrafo primero del artículo 53 del REIA.

VI. Previo al inicio de las labores de desmonte y despalme, se deberá implementar su **Programa para el ahuyentamiento y reubicación de especies de fauna silvestre** presente en el área del proyecto, poniendo especial atención en aquellas especies que cuenten con alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII 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 su **Programa para el rescate, reubicación y manejo de las especies de flora silvestre**, el cual se anexa al presente Resolutivo. Así mismo, deberá rescatar y reubicar todos los ejemplares de las especies que cuenten con alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Los

resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos (motosierra) y manual (hachas y machete) y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. Asimismo, la remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual y direccional para evitar daños a la vegetación aledaña a las áreas del proyecto. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

IX. Para contribuir con la protección de la población de *Erythrina coralloides* (Colorín), deberá segregar del cambio de uso de suelo uno de los polígonos que fue clasificado como forestal, mismo que quedará como área de protección, el cual se ubicará entre las siguientes coordenadas UTM.

| No. | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 362978 | 2274905 |
| 2 | 362787 | 2274982 |
| 3 | 363058 | 2274986 |

Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

X. Los residuos forestales resultantes del desmonte y despalme, deberán ser utilizados en la superficie donde se establecerán las áreas verdes y área de conservación del proyecto, así como sustrato de los banqueos o trasplantes. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XI. Deberá colocar letreros para evitar y prevenir incendios forestales, para disminuir el riesgo de muerte por atropellamiento de ejemplares de fauna y de prohibición de extracción ilegal de flora. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XII. Considerando que la educación ambiental es una herramienta que contribuye a fomentar el cuidado del medio ambiente, con el objetivo de concientizar a todos los empleados que participen en la obra, durante su ejecución se les tendrá que proveer de capacitación en la materia de protección de los recursos naturales. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XIII. Queda prohibida 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. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XIV. Deberá implementar y ejecutar el Programa de Vigilancia Ambiental propuesto en el Documento Técnico Unificado, el cual servirá para evaluar el alcance y los resultados obtenidos con la aplicación de las medidas de mitigación y prevención de impacto ambiental que se deberán ejecutar durante el periodo de construcción del desarrollo habitacional y será de utilidad para planear y dar cumplimiento a dichas medidas con las que se sustenta la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo, ambos propósitos con un objetivo común: mantener el equilibrio en el ecosistema. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XV. Con el fin de garantizar que con la ejecución del proyecto no provocará la erosión del suelo, deberá construir al menos 1400 metros lineales de barreras de piedra de 0.80 m de altura en una longitud de metros lineales,

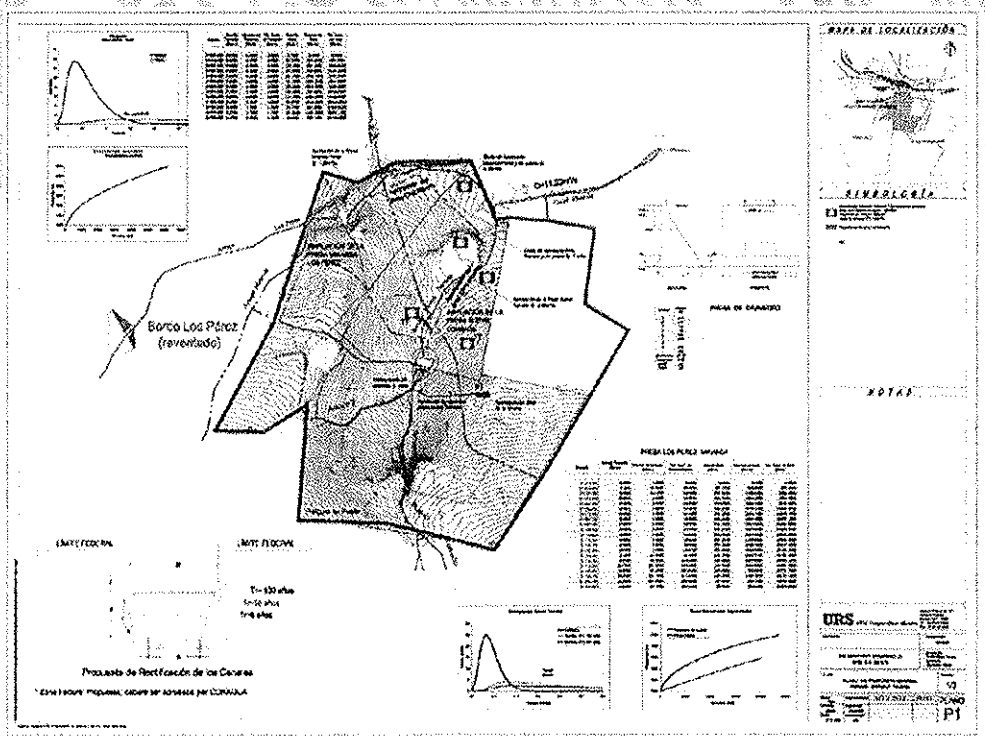
que serán distribuidas en el área que por su inclinación presentan el mayor riesgo de erosión hídrica, en la siguiente ubicación: Cordenadas iniciales y finales (X-Y) de los 5 segmentos: 270 ml del segmento 1 (362931-2273772 con 362917-2274041) 190 ml del segmento 2 (362714-2273922 con 362722-2273728) 220 ml del segmento 3 (362622-2273917 con 362645-2273711) 370 ml en el segmento 4 (362306-2273617 con 362672-2273508) y 350 ml del segmento 5 (362654-2273659 con 362317-2273705). Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XVI. Para disminuir el riesgo de la erosión eólica, se deberán realizar riegos previos con agua tratada en las zonas de intervención para evitar la dispersión de partículas de suelos. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XVII. Los los trabajos de desmonte y despale deberán realizarse en forma secuencial con intervención de superficies mensuales no mayores al 10% del área total solicitada a fin de evitar dejar expuesta la superficie durante largos periodos a los agentes causales de la erosión hídrica y eólica. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XVIII. Bajo ninguna circunstancia se permitirá el depósito de materiales de cualquier origen en los alrededores del terreno; como una medida de mitigación preventiva y de reducción de impactos, la promovente deberá acatar a todas las disposiciones normativas y reglamentarias aplicables en los diferentes ámbitos del proyecto. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XIX. Como obra propuesta para el control de escurrimientos y para propiciar la infiltración, deberá llevar a cabo la rehabilitación de dos bordos existente en las inmediaciones del predio donde se ubica la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la construcción de cinco tanques de tormenta. Así mismo, se encauzarán los escurrimientos provenientes de las alcantarillas localizadas en el perímetro del terreno para ordenar su ingreso al predio a través de la construcción de drenes o canales perimetrales. Su ubicación geográfica al igual que las tanques de tormenta, se muestran en la siguiente figura:



| | Bordo 1 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362773 | 2274362 |
| 2 | 362844 | 2274328 |
| 3 | 362930 | 2274253 |

| | Bordo 2 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362795 | 2274122 |
| 2 | 362902 | 2274107 |

| | Tanques | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 363040 | 2274917 |
| 2 | 363033 | 2274641 |
| 3 | 363158 | 2274494 |
| 4 | 362807 | 2274350 |
| 5 | 363061 | 2274222 |

Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XX. Para evitar la contaminación del agua y del suelo, se colocarán depósitos de recolección donde serán puestos los residuos sólidos generados tanto por los empleados como personal de obras, una vez recolectados, dispondrán a través de una empresa especializada para su disposición final. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXI. Para evitar la contaminación del suelo y del agua por desechos humanos, se deberá colocar una letrina por cada ocho empleados y así evitar la defecación al aire libre. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXII. Para evitar la contaminación del agua subterránea y superficial, se deberá instruir a los trabajadores, la instrucción de que todas las sustancias químicas y/o residuos sean debidamente colocados en los contenedores que para tal fin se ubicarán en las zonas de trabajo. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXIII. Queda prohibida la afectación de los cauces o cuerpos de agua ubicados en las inmediaciones del área de cambio de uso de suelo, por la construcción de estructuras de soporte o cualquier otro tipo de obra que se desarrolle durante la ejecución del proyecto. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXIV. En virtud de la presencia de un escurrimiento federal el cual cruza por la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá llevar a cabo la delimitación de la zona federal validada por la Comisión Nacional del Agua al igual que su respectivo estudio hidrológico con los oficios B.00.E.56.4-1202 del 29 de abril de 2008 y B.00.E.56.4-2122 del 09 agosto de 2010, así como destinar una franja de protección de acuerdo a lo señalado por la autoridad competente y a lo manifestado por el promovente en el Documento

Técnico Unificado. Los cuadros de coordenadas de los límites de la zona federal del cauce que cruza por la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales son los siguientes:

| | Zona federal 1 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362406.19 | 2273899.3 |
| 2 | 362552.46 | 2273907.08 |
| 3 | 362516.22 | 2273879.78 |
| 4 | 362509.08 | 2273879.83 |
| 5 | 362472.36 | 2273880.06 |
| 6 | 362413.4 | 2273894.39 |

| | Zona federal 2 | |
|---|---|---|
| No. | X | Y |
| 1 | 362784.68 | 2273972.67 |
| 2 | 362812.85 | 2273997.36 |
| 3 | 362810.73 | 2273988.52 |
| 4 | 362816.97 | 2273972.25 |
| 5 | 362820.36 | 2273918.74 |
| 6 | 362815.8 | 2273889.76 |
| 7 | 362809.12 | 2273868.17 |
| 8 | 362781.65 | 2273830.3 |
| 9 | 362773.33 | 2273800.59 |
| 10 | 362793.38 | 2273713.78 |
| 11 | 362764.45 | 2273705.72 |
| 12 | 362742.38 | 2273801.3 |
| 13 | 362754.21 | 2273843.56 |
| 14 | 362781.93 | 2273881.77 |
| 15 | 362786.5 | 2273896.55 |
| 16 | 362790.21 | 2273920.14 |
| 17 | 362787.32 | 2273965.79 |

Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXV. Se deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales y ambientales, la flora y fauna silvestre consideradas en el Documento Técnico Unificado e información complementaria y adicional; las normas oficiales mexicanas, otros ordenamientos técnico-jurídicos aplicables, las mencionadas en todo el cuerpo del presente Resolutivo y las que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXVI. Implementar aquellas acciones que así se requieran para evitar efectos negativos sobre la calidad del aire, tratando que las emisiones de gases de combustión y partículas, así como emisiones de ruido estén por debajo de los límites máximos permisibles, cumpliendo en todo momento con las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2006 y la NOM-045-SEMARNAT-1996. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXVII. La presente autorización, no incluye el cambio de uso de suelo forestal por la apertura y explotación de bancos de préstamo de materiales, ni el establecimiento de campamentos y obras complementarias, por lo que de ser necesarios e impliquen la afectación de vegetación forestal, se deberá contar con la autorización correspondiente. Los resultados del cumplimiento del presente término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXVIII de este Resolutivo.

XXVIII. Se deberá presentar a esta Delegación Federal con copia a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Querétaro, informes **trimestrales** dentro de un plazo máximo de diez días hábiles posteriores al vencimiento de cada período, así como un informe 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 Documento Técnico Unificado.

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

XXX. **Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467,** será la única 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 Documento Técnico Unificado y en la presente autorización.

XXXI. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales será de **doce meses** a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se haga la solicitud a esta Delegación Federal antes de su vencimiento, y que acredite haber dado cumplimiento a cada uno de los Términos señalados en el presente Resolutivo a través de las acciones y los informes correspondientes que se señalan en el Término XXVIII del presente Resolutivo, así como presentar una amplia y basta **justificación técnica, económica y ambiental** que detallen del porqué del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal y que motiven la ampliación del plazo solicitado.

XXXII. 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.

XXXIII. El promovente queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Dirección General proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y, en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

XXXIV. 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:

1. **Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467,** promovente de la presente autorización, será la única 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 Documento Técnico Unificado así como en el presente resolutivo.
2. **Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467** promovente de la presente autorización, será la única responsable ante la PROFEPA en el Estado de Querétaro, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terreno forestal en que incurran las empresas o el personal al que se contrate para llevar a cabo el desarrollo del proyecto.
3. La Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Querétaro, podrá realizar en cualquier momento el monitoreo e inspección que considere pertinente 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 Documento Técnico Unificado y los Términos indicados en la presente autorización.

4. **Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467,** promovente de la presente autorización, es la única 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.
5. En caso de pretender transferir los derechos y obligaciones derivados de la presente autorización, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece en el artículo 61 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como en el 17 y 36 de su respectivo Reglamento, 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.
6. Esta autorización no exime a su titular de solicitar y obtener aquellas otras licencias, permisos o autorizaciones que, en su caso, corresponda otorgar a autoridades de los gobiernos municipal, estatal o federal, para el desarrollo o ejecución del proyecto.

**TERCERO.- Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467,** promovente de la presente autorización, será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de prevención, mitigación y compensación de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por el mismo en la descripción contendida en el DTU.

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

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento del promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, y el "Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2010, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3 fracción XV de la LFPA.

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

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente al **C. Arturo Ceballos Molina** en su carácter de **Apoderado legal de la persona moral denominada Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión No. 11,467**, del proyecto denominado **"Desarrollo Habitacional Nuevo Torreón"**, con

pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y demás correlativos.

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

**ATENTAMENTE**
**EL DELEGADO FEDERAL**

**LIC. OSCAR MORENO ALANÍS**

*Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica*

C.C.E.P.: Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- 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 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 El Marqués, Qro..- carlo.bravo@elmarqués.gob.mx
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 DTU 24 Bitácora 22/MA-0011/09/16

OMA/LSV/HGAO/JMOP